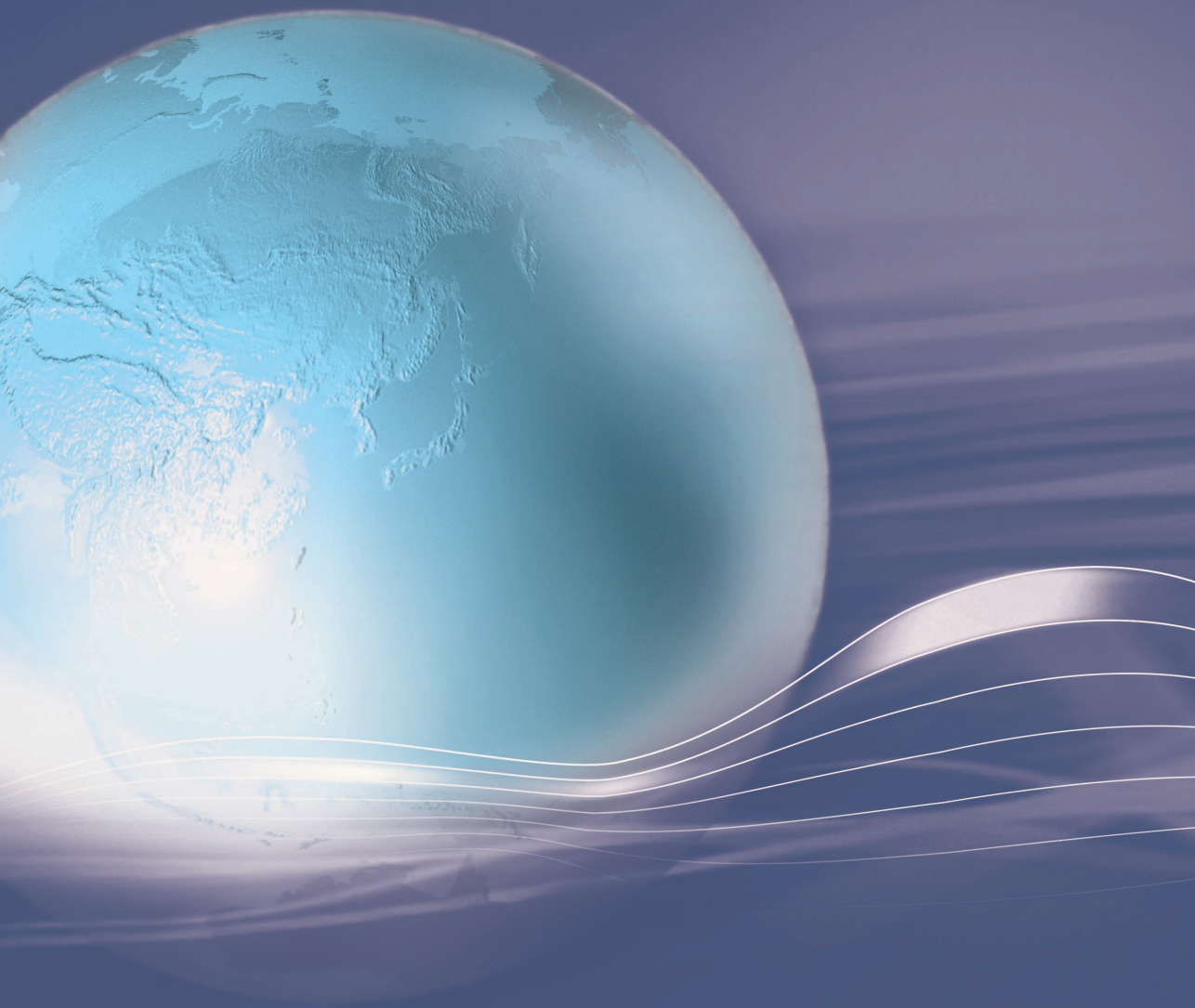


# 基礎穩固 應對挑戰



CK ASSET HOLDINGS LIMITED  
長江實業集團有限公司  
(於開曼群島註冊成立之有限公司)  
股份代號: 1113

2026 年度中期報告

此2026年度中期報告(「中期報告」)備有英文版及中文版，已於本公司網站(<https://www.ckah.com>)及香港交易及結算所有限公司網站(<https://www.hkexnews.hk>)登載。

股東如欲收取本公司之公司通訊(包括但不限於中期報告)印刷本，謹請按照本公司網站「投資者關係」下「發佈公司通訊」欄目內之指示填妥相關要求表格，並將填妥之表格交回本公司香港股份登記處香港中央證券登記有限公司。

股東之任何該等要求將於一年後失效。然而，倘於原有要求失效日期前，股東書面撤回原有要求或提出後續書面要求取代原有要求，原有要求將更早失效。股東如欲於原有要求失效後繼續收取公司通訊印刷本，股東必須交回一份填妥之新要求表格。

股東可隨時透過本公司香港股份登記處以電郵(至[ckah.ecom@computershare.com.hk](mailto:ckah.ecom@computershare.com.hk))或郵寄(至香港皇后大道東183號合和中心17M樓)方式預先給予本公司合理時間的書面通知，要求更改其收取本公司之公司通訊(包括但不限於中期報告)之語言版本之選擇。

鑑於中期報告之英文版及中文版乃印列於同一冊子內，無論股東要求收取英文版或中文版之公司通訊印刷本，將會同時收到兩種語言版本之中期報告。

此外，股東亦需按照本公司網站「投資者關係」下「發佈公司通訊」欄目內之相關指示填妥相關要求表格，並將填妥之表格交回本公司香港股份登記處香港中央證券登記有限公司，以便透過電郵收取可供採取行動的公司通訊。

# 目錄

|    |           |
|----|-----------|
| 2  | 公司資料及重要日期 |
| 3  | 董事會主席業務報告 |
| 8  | 管理層討論及分析  |
| 19 | 董事個人資料    |
| 27 | 披露權益資料    |
| 33 | 企業管治      |
| 39 | 其他資料      |
| 57 | 中期財務報表    |

## 公司資料及重要日期

### 董事

|      |          |
|------|----------|
| 李澤鉅  | 主席兼董事總經理 |
| 甘慶林  | 副董事總經理   |
| 葉德銓  | 副主席      |
| 鍾慎強  | 執行董事     |
| 趙國雄  | 執行董事     |
| 周偉淦  | 執行董事     |
| 鮑綺雲  | 執行董事     |
| 張英潮  | 獨立非執行董事  |
| 洪小蓮  | 獨立非執行董事  |
| 羅弼士  | 獨立非執行董事  |
| 柏聖文  | 獨立非執行董事  |
| 郭李綺華 | 獨立非執行董事  |
| 孫潘秀美 | 獨立非執行董事  |
| 林少康  | 獨立非執行董事  |
| 李慧敏  | 獨立非執行董事  |
| 王芑鳴  | 獨立非執行董事  |

### 資深顧問

李嘉誠

### 審核委員會

張英潮 (主席)  
洪小蓮  
羅弼士  
柏聖文  
林少康  
李慧敏  
王芑鳴

### 薪酬委員會

洪小蓮 (主席)  
李澤鉅  
張英潮

### 提名委員會

柏聖文 (主席)  
李澤鉅  
羅弼士  
王芑鳴

### 可持續發展委員會

柏聖文 (主席)  
葉德銓  
張英潮  
楊逸芝

### 股份代號

香港聯合交易所有限公司：1113  
彭博資訊：1113 HK  
路透社：1113.HK

### 網站

www.ckah.com

### 重要日期

|          |            |
|----------|------------|
| 公佈中期業績   | 2026年8月13日 |
| 中期股息記錄日期 | 2026年9月15日 |
| 派發中期股息   | 2026年9月24日 |

### 執行委員會

李澤鉅 (主席)

|      |     |
|------|-----|
| 甘慶林  | 葉德銓 |
| 鍾慎強  | 趙國雄 |
| 周偉淦  | 鮑綺雲 |
| 葉建明  | 文嘉強 |
| 沈惠儀  | 楊逸芝 |
| 馬勵志  | 高寶珍 |
| 班唐慧慈 | 趙汝成 |

### 公司秘書

楊逸芝

### 授權代表

葉德銓  
楊逸芝

### 會計部總經理

文嘉強

### 主要往來銀行

香港上海滙豐銀行有限公司  
星展銀行有限公司  
恒生銀行有限公司  
中國建設銀行(亞洲)股份有限公司  
中國銀行(香港)有限公司  
華僑銀行  
瑞穗銀行有限公司  
三菱UFJ銀行  
富邦銀行(香港)有限公司  
加拿大帝國商業銀行

### 核數師

德勤 • 關黃陳方會計師行  
註冊公眾利益實體核數師

### 法律顧問

胡關李羅律師行

### 註冊辦事處

PO Box 309, Ugland House, Grand Cayman,  
KY1-1104, Cayman Islands

### 主要營業地點

香港皇后大道中2號  
長江集團中心7樓

### 股份登記及過戶總處

Maples Fund Services (Cayman) Limited  
PO Box 1093, Boundary Hall, Cricket Square,  
Grand Cayman, KY1-1102, Cayman Islands

### 香港股份登記及過戶處

香港中央證券登記有限公司  
香港皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716室

# 董事會主席業務報告

## 基礎穩固 應對挑戰

### 業績摘要

| 截至6月30日止六個月 | 2026年<br>百萬港元 | 2025年<br>百萬港元 | 2026年<br>每股港元 | 2025年<br>每股港元 | 變幅     |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------|
| 基礎溢利 附註1    | 6,640         | 6,330         | 1.90          | 1.81          | +5.0%  |
| 公平值變化 附註2   |               |               |               |               |        |
| 房地產投資信託     | (255)         | 475           |               |               |        |
| 投資物業        | (1,466)       | (503)         |               |               |        |
| 聯營公司減值      | (6,023)       | –             |               |               |        |
| 出售英國合營企業    | 9,787         | –             |               |               |        |
| 股東應佔溢利      | 8,683         | 6,302         | 2.48          | 1.80          | +37.8% |
| 中期股息        |               |               | 0.41          | 0.39          | +5.1%  |

附註1：基礎溢利（非IFRS指標）未計入(i)持有房地產投資信託及投資物業之公平值變化；(ii)聯營公司減值；以及(iii)出售英國合營企業之溢利。

附註2：公平值變化已扣除稅項及非控股股東權益。

### 上半年度業績

本集團截至2026年6月30日止六個月未經審核基礎溢利為港幣66億4,000萬元（2025年—港幣63億3,000萬元）。每股溢利為港幣1元9角（2025年—港幣1元8角1分），較去年同期增加5.0%。本集團持有房地產投資信託及投資物業之公平值分別減少港幣2億5,500萬元及港幣14億6,600萬元。聯營公司減值為港幣60億2,300萬元。出售英國合營企業錄得港幣97億8,700萬元之溢利。截至2026年6月30日止六個月未經審核股東應佔溢利為港幣86億8,300萬元（2025年—港幣63億200萬元），每股溢利為港幣2元4角8分（2025年—港幣1元8角），較去年同期增加37.8%。

### 中期股息

董事會宣佈派發2026年度中期股息每股港幣4角1分（2025年度每股港幣3角9分），給予2026年9月15日（星期二）營業時間結束時已登記在本公司股東名冊內之股東。上述中期股息將於2026年9月24日（星期四）派發。於本文件日期，本公司並無於中央結算及交收系統或以其他方式持有任何庫存股份。所有本公司回購以待註銷之股份將不會收取2026年度中期股息。

## 董事會主席業務報告(續)

### 業務展望

### 業務回顧

2026年上半年，集團完成出售於UK Rails及UK Power Networks所持權益，變現資產之內在價值，讓集團可重新調配資金，投放於未來投資機遇。期內，集團亦於英國收購特殊支援住屋及特殊教育設施，擴大社會基礎設施投資組合，持續拓展優質經常性收入來源。集團嚴守紀律，貫徹奉行審慎資本配置之理念，為股東締造可持續長遠價值。

### 物業銷售

香港物業按揭息率在上半年維持在低水平，市場氣氛轉好，帶動住宅物業交投及樓價上升，樓市持續回穩。在內地，政府於重點城市推出多項措施，以支持房地產發展。集團一如既往，緊貼市場並採取積極銷售策略推售住宅項目，於第二季推出上海御沁園第5B-2b期，以及香港半山21 Borrett Road第2期應天單位，市場反應理想。香港啟德花語海項目預期將於2026年下半年推出市場預售。集團將秉承審慎策略，物色優質土地儲備作未來發展。

### 物業租務

中環寫字樓租賃市場於上半年持續復甦。大型企業選擇進駐優質商廈之趨勢持續，帶動核心地段超甲級商廈需求，長江集團中心二期出租率在期內持續上升。期內，集團物業租務表現良好。在英國的社會基礎設施投資組合持續為集團帶來穩定經常性收益，尤其在香港與內地物業租務市道放緩之時，為整體租務表現提供有力支持。

## 酒店及服務套房業務

2026年上半年，香港旅遊市道繼續穩步改善，訪港及留宿旅客人次延續增長趨勢。集團酒店及服務套房業務保持穩定，平均入住率約為90%。集團將持續優化旗下酒店及服務套房業務組合，配合酒店旅客與長租住客需求之轉變，以增加收入，並拓闊收入來源。集團亦策略性發展數碼科技設施及作出提高營運績效之投資，持續提升顧客體驗，並促進業務效益。

## 英式酒館業務

英國英式酒館行業期內面對勞工成本、商業地稅及通脹壓力高企與顧客消費模式轉變，經營環境越發充滿挑戰。期內，Greene King 英式酒館業務展現抗逆能力。Greene King 透過精簡營運模式改善邊際利潤，嚴格控制成本，並且集中投放資源於核心英式酒館業務組合。Greene King 將繼續提高產業質素以提升顧客體驗，並充分運用數碼平台深化客戶歸屬感，擴展市場份額。

## 基建及實用資產業務

2026年1月，本公司、長江基建集團有限公司、電能實業有限公司及長江和記實業有限公司各自之全資附屬公司所組成的合營企業完成出售其於UK Rails之權益。2026年5月，本公司、長江基建集團有限公司及電能實業有限公司各自之間接全資附屬公司完成出售彼等於UK Power Networks之權益。集團憑藉上述出售事項實現龐大會計收益及產生可觀現金款項，以供集團作日後投資之用。

儘管出售上述權益，集團基建及實用資產業務收益與2025年同期相若。該投資組合由受規管實用資產業務及持有合同之基建業務組成，持續為集團提供穩定經常性收入。該等業務負債比率水平恰當，而且業務收入及相關資產能抵禦通脹，以及高利率等宏觀經濟變動。至於受規管實用資產業務，其准許借貸成本按規管期利率予以調整，減輕利率波動風險。



## 董事會主席業務報告(續)

### 可持續發展

可持續發展一直為集團核心策略一環，藉此保持集團長遠抗逆能力，並創造及維護業務價值。極端天氣事件日趨頻繁嚴峻，提升氣候應變能力越加迫切，期內，集團致力推行氣候轉型計劃，並落實減碳措施，支持邁向淨零排放。集團一向採用可持續建築方式及綠色建築設計，其物業發展項目及所管理之物業，於回顧期內獲頒發多項重要認證。長江集團中心二期取得「WELL v2 建築標準™」核心體鉑金級認證，泓富產業千禧廣場亦在「綠建環評既有建築2.0版－綜合評估計劃」中獲得最終鉑金級別評級。集團秉持可持續投資原則，拓展特殊支援住屋及特殊教育設施投資組合，帶來可量化社會效益。集團繼續利用智能數碼科技發展優勢，提升各業務營運範疇效益，同時加強與租戶、供應商、承辦商及其他持份者之間的協作，將可持續發展影響力擴展至業務以外，涵蓋整體價值鏈。

### 展望未來

世界多變，地緣政局發展難料，區域衝突與通脹壓力等因素繼續影響國際商貿往來，2026年全球經濟增長料將放緩。氣候挑戰、人工智能及各種快速發展科技將革新產業及商業模式，帶來重大機遇與新型風險，並重塑國際競爭格局，改變環球權力與影響力之平衡。於此大環境下，集團將審慎行事，負責任地小心評估符合集團投資準則之潛在項目及新機遇。

上半年內地國內生產總值按年增長4.7%。中國作為全球最大經濟體之一，對世界增長作出重大貢獻。國家推動科技創新及戰略新興產業發展，持續開拓經濟新動能，並著力提振內需、促進環球貿易與投資。中央政府亦致力穩定樓市，於多個重點城市先後推出各種利好政策，鞏固市場信心，維持房地產市場穩健發展。



香港外貿表現向好，本地需求改善，上半年實質生產總值按年上升5.1%，經濟穩步增長。中央政府繼續支持香港發揮國際聯通獨特優勢，促進內地企業與國際資本聯繫及海外市場覆蓋，鞏固香港作為國際金融中心之地位，推動其發展成為創科樞紐，並建立策略發展區域，加強與大灣區更緊密合作，增強香港經濟發展及長遠競爭實力，吸引環球資金與人才。樓市將繼續受房屋土地政策及利率走向主導。

集團一直秉持「發展不忘穩健、穩健不忘發展」原則，憑藉擁有多元優質資產組合，穩健經營旗下各項業務，持續提升盈利質素，為股東創造可持續回報。集團財務穩固，有不同經常收入來源，經扣除銀行及其他貸款後，於中期結算日持有現金淨額港幣219億元，具備財務實力，可靈活應對多變營商環境，並會嚴謹物色具潛力之投資項目，適時配置資金。此外，集團亦將繼續研究香港及內地之潛在機遇。

集團獲標普全球評級及穆迪各自維持給予「A/穩定」及「A2穩定」之信貸評級，反映集團財務穩健。

## 致意

全球各部門員工期內勤奮工作、忠誠服務，確保集團穩健營運及發展，本人與董事會同仁深表謝意。本人亦對董事會成員堅定履行董事職守，以及各持份者對集團長期支持，謹此致以萬分感謝。

主席  
李澤鉅

香港，2026年8月13日

## 管理層討論及分析

### 業務回顧

#### 主要業務活動

##### 1. 2026 年內已完成及預期完成之物業：

| 名稱                                                                                   | 地點         | 樓面面積<br>(平方呎) | 本集團<br>所佔權益 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| 高逸尚城<br>(高·尚領域)<br>第3期標段2 (T1)<br>第4期標段2 (T14)                                       | 上海普陀區      | 1,581,756     | 60%         |
| 御峰<br>4B 號地塊                                                                         | 重慶南岸區楊家山片區 | 21,073        | 95%         |
| 海逸豪庭<br>第G2b期第2區<br>(疊加)                                                             | 東莞橫崗水庫     | 1,083,519     | 99.8%       |
| 御沁園<br>第5B-2b期                                                                       | 上海浦東新區     | 383,814       | 85%         |
| Chelsea Waterfront<br>Powerhouse (remaining cores),<br>The Rotunda and<br>East Tower | 倫敦切爾西/富勒姆  | 368,812       | 95%         |

##### 2. 購入或合作發展之項目及其他重要事項：

2026年2月：2026年2月25日(倫敦時間)，本公司、長江基建集團有限公司及電能實業有限公司各自之間接全資附屬公司簽署合約出售彼等於UK Power Networks Holdings Limited之權益。本公司出售其20%持股及若干股東債務票據權益可獲現金款項21億1,590萬英鎊(相當於約港幣226億4,030萬元)。該出售事項已於2026年4月27日召開之本公司股東特別大會上獲本公司獨立股東批准，並已於2026年5月完成。

## 物業銷售

上半年度已確認之物業銷售收入(包括攤佔合營企業)為港幣216億1,800萬元(2025—港幣73億6,600萬元)，主要包括去年已於香港完工的住宅項目—Blue Coast和Blue Coast II之銷售；及內地多個已竣工項目餘下單位之銷售。物業銷售收入以地區概括如下：

| 地區 | 2026<br>港幣百萬元 | 2025<br>港幣百萬元 |
|----|---------------|---------------|
| 香港 | 20,671        | 2,803         |
| 內地 | 455           | 3,827         |
| 海外 | 492           | 736           |
|    | 21,618        | 7,366         |

上半年度收益為港幣7億6,500萬元(2025—港幣17億6,800萬元)，以地區概括如下：

| 地區 | 2026<br>港幣百萬元 | 2025<br>港幣百萬元 |
|----|---------------|---------------|
| 香港 | 626           | 74            |
| 內地 | 48            | 1,469         |
| 海外 | 91            | 225           |
|    | 765           | 1,768         |

上半年度物業銷售收入，因為Blue Coast和Blue Coast II之銷售確認入賬，所以較去年同期大幅增加。但上半年度收益，即使計入2025年已為Blue Coast和Blue Coast II之銷售所作出的撥備，收益並不多。

位於香港啟德的住宅項目花語海第1期和第2期及另外兩個位於元朗的住宅項目，集團已獲得預售同意書，並會於下半年推出其單位預售。

內地房地產市場仍然疲弱。上海御沁園第5B-2b期之住宅單位已推出預售，而北京逸翠園第2期的住宅單位已完工，將於下半年出售。

## 管理層討論及分析(續)

於2026年6月30日，已簽訂合約但尚未確認之物業銷售如下：

| 地區 | 銷售確認預期         |                 | 總額<br>港幣百萬元 |
|----|----------------|-----------------|-------------|
|    | 2026年<br>港幣百萬元 | 2026年後<br>港幣百萬元 |             |
| 香港 | 2,353          | 2,012           | 4,365       |
| 內地 | 851            | 775             | 1,626       |
| 海外 | 22             | —               | 22          |
|    | 3,226          | 2,787           | 6,013       |

於中期結算日，本集團擁有可開發土地儲備(包括合作發展項目之發展商權益，但不包括農地及已完成物業)約6,300萬平方呎，其中600萬平方呎、5,400萬平方呎及300萬平方呎分別位於香港、內地及海外。

## 物業租務

上半年度物業租務收入(包括攤佔合營企業)為港幣30億2,700萬元(2025—港幣30億200萬元)，包括出租物業的租金收入如下：

| 物業用途   | 2026<br>港幣百萬元 | 2025<br>港幣百萬元 |
|--------|---------------|---------------|
| 零售     | 818           | 859           |
| 寫字樓    | 913           | 871           |
| 工業     | 365           | 386           |
| 社會基礎設施 | 712           | 671           |
| 其他     | 219           | 215           |
|        | 3,027         | 3,002         |

上半年度收益為港幣23億7,700萬元(2025—港幣23億1,500萬元)，以地區概括如下：

| 地區 | 2026<br>港幣百萬元 | 2025<br>港幣百萬元 |
|----|---------------|---------------|
| 香港 | 1,691         | 1,745         |
| 內地 | 102           | 78            |
| 海外 | 584           | 492           |
|    | 2,377         | 2,315         |

上半年度物業租務收入及收益與去年同期相若。期內，英國社會基礎設施物業所提供的收益繼續增長，而香港投資物業收益則有所減少。

集團香港投資物業主要為零售、寫字樓及工業用途物業，包括中環的長江集團中心、長江集團中心二期及華人行、尖沙咀的1881 Heritage、紅磡的黃埔天地、荃灣的海之戀商場和葵涌的和黃物流中心。

於中期結算日，本集團持有約2,400萬平方呎之投資物業組合(包括攤佔合營企業，但不包括車位)如下：

| 地區 | 零售<br>百萬平方呎 | 寫字樓<br>百萬平方呎 | 工業<br>百萬平方呎 | 社會<br>基礎設施<br>百萬平方呎 | 總額<br>百萬平方呎 |
|----|-------------|--------------|-------------|---------------------|-------------|
| 香港 | 3.3         | 3.9          | 5.9         | —                   | 13.1        |
| 內地 | 3.1         | 3.0          | —           | —                   | 6.1         |
| 海外 | 0.1         | 0.2          | —           | 4.5                 | 4.8         |
|    | 6.5         | 7.1          | 5.9         | 4.5                 | 24.0        |

於2026年6月30日按專業估值，採用介乎約4%至8%的資本化比率計算，錄得投資物業公平值減少港幣21億4,200萬元(2025—港幣5億4,200萬元)。

## 酒店及服務套房業務

集團酒店及服務套房物業主要位於香港，包括海逸君綽酒店、海逸酒店、FAMITEL Suites、香港喜來登酒店、歷山酒店及若干其他物業。

期內，訪港旅客人數持續上升，而旅客留港過夜時間與去年同期大致相同。集團香港酒店及服務套房業務期內業績較去年同期好，但內地業績仍錄得虧損。

上半年度酒店及服務套房業務收入(包括攤佔合營企業)為港幣23億2,900萬元(2025—港幣21億9,200萬元)，而酒店和服務套房的平均入住率分別為88%及90%。

## 管理層討論及分析(續)

上半年度酒店及服務套房業務收益為港幣8億5,700萬元(2025—港幣7億9,400萬元)，並以地區概括如下：

| 地區 | 2026<br>港幣百萬元 | 2025<br>港幣百萬元 |
|----|---------------|---------------|
| 香港 | 884           | 816           |
| 內地 | (27)          | (22)          |
|    | 857           | 794           |

## 物業及項目管理

上半年度物業及項目管理收入(包括攤佔合營企業)為港幣4億5,300萬元(2025—港幣4億4,400萬元)，主要包括提供物業管理及相關服務所收取的管理費。

上半年度收益(包括攤佔合營企業)為港幣1億8,500萬元(2025—港幣1億8,200萬元)，以地區概括如下：

| 地區 | 2026<br>港幣百萬元 | 2025<br>港幣百萬元 |
|----|---------------|---------------|
| 香港 | 134           | 134           |
| 內地 | 26            | 22            |
| 海外 | 25            | 26            |
|    | 185           | 182           |

於中期結算日，集團提供物業管理及相關服務之物業約有2億4,600萬平方呎，主要位於香港及內地，本集團會致力為管理之物業提供優質服務。

## 英式酒館業務

集團英式酒館業務包括兩間釀酒廠及超過2,500間經 Greene King 於英格蘭、威爾斯及蘇格蘭等地營運的英式酒館、餐廳及酒店。受消費意欲疲弱，及經營和勞動成本高企等影響，英國的酒館行業仍面對各種不同的營運挑戰。

上半年度英式酒館業務收入為港幣130億1,400萬元(2025—港幣125億2,400萬元)，較去年同期增加港幣4億9,000萬元，主要因為當地貨幣升值所致。

上半年度溢利收益為港幣7億1,900萬元(2025—港幣6億2,900萬元)。各英式酒館業務支部之業績如下：

| 支部                                          | 2026        |             | 2025        |             |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                             | 收入<br>港幣百萬元 | 收益<br>港幣百萬元 | 收入<br>港幣百萬元 | 收益<br>港幣百萬元 |
| 英式酒館公司<br>— 營運以供食物為主或供酒為主的酒館和餐廳，及以社區為本的地道酒吧 | 10,762      | 431         | 10,392      | 403         |
| 英式酒館合作夥伴<br>— 擁有並以特許或租賃模式經營多間主要供酒的英式酒館      | 1,113       | 245         | 1,003       | 247         |
| 釀酒及品牌<br>— 銷售及分銷多種啤酒，包括自家酒廠釀製的品牌啤酒          | 1,139       | 43          | 1,129       | (21)        |
|                                             | 13,014      | 719         | 12,524      | 629         |

## 基建及實用資產業務

於2026年1月，UK Rails JV以代價11億英鎊(相當於約港幣116億元)完成出售其所持有 Eversholt UK Rails 的全部權益，而集團攤佔出售所得溢利為港幣8億2,600萬元。此外，於2026年5月，本集團以代價21億英鎊(相當於約港幣226億元)完成出售所持有 UK Power Networks JV的20%權益，並於期內確認出售所得溢利港幣89億6,100萬元。



## 管理層討論及分析 (續)

至中期結算日，集團以合營企業經營之基建及實用資產業務如下：

|                           | 主要業務                                             | 合營企業權益 |
|---------------------------|--------------------------------------------------|--------|
| CK William JV             | 於澳洲、英國、美國及加拿大擁有多項能源資產的營運商                        | 40%    |
| CKP (Canada) JV           | 於加拿大以消費者品牌「Reliance Home Comfort」從事房屋設備及服務業務的供應商 | 75%    |
| ista JV                   | 於歐洲以 ista 集團經營及提供能源管理綜合服務的供應商                    | 65%    |
| Northumbrian Water JV     | 於英格蘭及威爾斯受規管的食水及污水處理公司                            | 27%    |
| Dutch Enviro Energy JV    | 於荷蘭從事轉廢為能業務的營運商                                  | 24%    |
| Wales & West Utilities JV | 於威爾斯及英格蘭西南部提供服務的配氣商                              | 22%    |

本集團亦持有其他基建及實用資產業務之經濟收益權益如下：

|                         | 主要業務            | 經濟收益權益 |
|-------------------------|-----------------|--------|
| Park'N Fly              | 於加拿大提供機場外圍停車場設施 | 20%    |
| Australian Gas Networks | 於澳洲從事天然氣配氣業務    | 11%    |

儘管期內售出UK Rails JV業務及UK Power Networks JV，上半年度整體基建及實用資產業務收入仍錄得增長，而上半年度整體溢利收益較去年同期只輕微減少。

上半年度集團攤佔合營企業的收入如下：

|                           | 2026<br>港幣百萬元 | 2025<br>港幣百萬元 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| CK William JV             | 2,844         | 2,482         |
| CKP (Canada) JV           | 2,558         | 2,356         |
| ista JV                   | 4,193         | 3,791         |
| UK Power Networks JV      | 1,542         | 2,028         |
| Northumbrian Water JV     | 1,777         | 1,536         |
| Dutch Enviro Energy JV    | 353           | 397           |
| Wales & West Utilities JV | 756           | 668           |
| UK Rails JV               | —             | 340           |
|                           | <b>14,023</b> | <b>13,598</b> |

上半年度溢利收益為港幣45億5,600萬元(2025—港幣45億7,600萬元)，以地區概括如下：

|                           | 澳洲<br>港幣百萬元 | 歐洲<br>港幣百萬元  | 北美洲<br>港幣百萬元 | 2026<br>總額<br>港幣百萬元 | 2025<br>總額<br>港幣百萬元 |
|---------------------------|-------------|--------------|--------------|---------------------|---------------------|
| CK William JV             | 727         | 216          | —            | 943                 | 742                 |
| CKP (Canada) JV           | —           | —            | 716          | 716                 | 694                 |
| ista JV                   | —           | 1,223        | —            | 1,223               | 1,027               |
| UK Power Networks JV      | —           | 718          | —            | 718                 | 1,071               |
| Northumbrian Water JV     | —           | 583          | —            | 583                 | 496                 |
| Dutch Enviro Energy JV    | —           | 14           | —            | 14                  | 64                  |
| Wales & West Utilities JV | —           | 342          | —            | 342                 | 297                 |
| UK Rails JV               | —           | —            | —            | —                   | 167                 |
| 其他                        | —           | —            | 17           | 17                  | 18                  |
|                           | <b>727</b>  | <b>3,096</b> | <b>733</b>   | <b>4,556</b>        | <b>4,576</b>        |

## 管理層討論及分析(續)

### 房地產投資信託之權益

於中期結算日，本集團持有上市房地產投資信託權益如下：

|        | 主要業務                 | 權益    |
|--------|----------------------|-------|
| 匯賢產業信託 | 投資內地酒店及服務套房、辦公室及零售物業 | 35.1% |
| 置富產業信託 | 投資香港及新加坡零售物業         | 25.5% |
| 泓富產業信託 | 投資香港辦公室、零售及工業物業      | 17.2% |

期內，本集團攤佔聯營公司匯賢產業信託淨租金溢利港幣9,600萬元(2025—港幣7,700萬元)，及收取分派港幣700萬元(2025—港幣300萬元)。集團顧及近年所收取的分派及匯賢產業信託單位的市場價值，就匯賢產業信託之投資進行了減值評估。以預測可收回金額之現值估算，投資減值虧損達港幣60億2,300萬元，並已於收益表確認。

期內，集團收取置富產業信託及泓富產業信託之分派達港幣1億400萬元(2025—港幣1億700萬元)，並已確認為投資收入。以2026年6月30日收市價計算，集團投資置富產業信託及泓富產業信託錄得公平值減少港幣2億5,500萬元(2025—增加港幣4億7,500萬元)。

## 財務概覽

### 資金流動性及融資

本集團以中短期為基礎監控流動資金需求，並因應需要安排融資。於2026年6月，本集團贖回到期之美元票據3億5,000萬美元。

於中期結算日，集團銀行及其他借款總額為港幣438億元，較2025年12月31日銀行及其他借款減少港幣76億元。還款期攤分10年：於1年內到期借款為港幣101億元，於2至5年內到期借款為港幣290億元，及於5年後到期借款為港幣47億元。

若計入2026年6月30日銀行結存及定期存款港幣657億元，本集團於中期結算日持有淨現金盈餘港幣219億元。

集團擁有大量現金，加上未動用銀行貸款額，其資金流動性持續穩健，有足夠財務資源以應付承約及流動資本需求。

### 理財政策

本集團採取審慎態度管理外匯風險，維持適當的浮息及定息借貸組合以減低利率風險，並定期檢討集團因外匯變動或利率變化而面對之風險。集團會利用對沖工具，包括互換合約及遠期合約等，以減低面對之外匯及利率風險。

於中期結算日，經計入有效互換合約後，集團借款29%為港幣/美元，及71%為外幣（包括澳元、英鎊及人民幣），約47%為浮息，及53%為定息。外幣借款乃因應澳洲、英國及內地投資及業務需要而安排。

集團地產業務收入主要以港幣及人民幣為主，而持有銀行結存及定期存款大部分為港幣、人民幣及美元。海外投資及營運會產生外幣收入，集團亦會按業務需要持有該等外幣。

## 管理層討論及分析(續)

### 資產抵押

於中期結算日，(一)港幣21億5,800萬元(2025年12月31日—港幣21億8,400萬元)之物業已就物業發展及投資之銀行借款作抵押；及(二)港幣260億8,700萬元(2025年12月31日—港幣262億400萬元)之物業已就英式酒館業務之其他借款作抵押。

### 或有負債

於中期結算日，本集團所提供擔保包括(一)酒店項目地主可攤分收入達港幣4億1,200萬元(2025年12月31日—港幣4億2,700萬元)；及(二)銀行向集團內地發展項目之物業買家所提供物業按揭貸款達港幣7億2,800萬元(2025年12月31日—港幣9億7,700萬元)。

### 僱員

於中期結算日，本集團僱用約54,000名員工，期內相關僱員成本(不包括董事酬金)約為港幣71億6,700萬元。本集團確保僱員薪酬維持競爭性，僱員之薪酬及花紅，以僱員個別之表現、本集團盈利狀況、同業水平及市場環境而釐定。本集團並無僱員認購股權計劃。

## 董事個人資料

**李澤鉅**，62歲，**主席兼董事總經理**，於1985年加入長江集團，自2015年1月起出任本公司董事。李先生於2015年2月出任執行董事、董事總經理及副主席，並自2018年5月起調任為主席兼董事總經理。李先生自2015年6月、2018年5月及2019年1月起分別擔任本公司執行委員會主席、薪酬委員會委員及提名委員會委員。李先生為長江和記實業有限公司之主席兼執行董事。李先生亦為長江基建集團有限公司及長江生命科技集團有限公司之主席、電能實業有限公司及港燈電力投資之受託人一經理港燈電力投資管理人有限公司（「港燈電力投資管理人」）非執行董事，以及港燈電力投資有限公司非執行董事兼副主席。除港燈電力投資管理人外，上文提述之公司/投資信託全部均為上市公司/投資信託。李先生亦為李嘉誠基金會有限公司及李嘉誠（環球）基金會副主席，以及 Li Ka Shing (Canada) Foundation 成員兼副主席。李先生為中華人民共和國中國人民政治協商會議第十四屆全國委員會委員，同時出任香港總商會副主席，並為巴巴多斯駐港名譽領事，亦獲授予「意大利之星最高將領勳章」。李先生持有土木工程學士學位、土木工程碩士學位及榮譽法學博士學位。李先生為本公司資深顧問及按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東李嘉誠先生的長子，以及本公司副董事總經理及執行委員會委員甘慶林先生之姨甥。李先生亦為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東的董事，以及為若干由本公司主要股東所控制公司的董事。

## 董事個人資料(續)

**甘慶林**，79 歲，**副董事總經理**，於 1993 年加入長江集團，自 2015 年 2 月起出任本公司執行董事兼副董事總經理，並自 2015 年 6 月起出任本公司執行委員會委員。甘先生為長江和記實業有限公司之副董事總經理、長江基建集團有限公司之副主席兼聯席董事總經理，以及長江生命科技集團有限公司總裁。上文提述之公司全部均為上市公司。甘先生亦為匯賢產業信託(於香港上市)管理人滙賢房託管理有限公司之主席。甘先生持有工程學士學位及工商管理碩士學位。甘先生為本公司資深顧問及按證券及期貨條例第 XV 部所述屬本公司主要股東李嘉誠先生之襟弟，以及本公司主席兼董事總經理及本公司執行委員會主席李澤鉅先生之姨丈。

**葉德銓**，74 歲，**副主席**，於 1993 年加入長江集團，自 2015 年 1 月起出任本公司董事。葉先生於 2015 年 2 月出任執行董事兼副董事總經理，並自 2024 年 4 月起調任為副主席。葉先生自 2015 年 6 月起出任本公司執行委員會委員。葉先生亦自 2020 年 12 月起出任本公司可持續發展委員會委員，並於 2020 年 12 月至 2025 年 10 月期間擔任主席。葉先生為長江和記實業有限公司之副董事總經理，同時出任長江基建集團有限公司執行董事及副主席，以及長江生命科技集團有限公司高級副總裁及投資總監。上文提述之公司全部均為上市公司。葉先生亦為匯賢產業信託(於香港上市)管理人滙賢房託管理有限公司之非執行董事。葉先生持有經濟學士學位及工商管理碩士學位。

**鍾慎強**，75 歲，**執行董事**，於 1978 年加入長江集團，自 2015 年 2 月起出任本公司執行董事，並自 2015 年 6 月起出任本公司執行委員會委員。鍾先生為香港註冊建築師，曾任中華人民共和國中國人民政治協商會議第十一屆廣州市委員會委員。鍾先生為若干按證券及期貨條例第 XV 部所述屬本公司主要股東所控制之公司的董事。

**趙國雄**，76歲，**執行董事**，於1997年加入長江集團，自2015年2月起出任本公司執行董事，並自2015年6月起出任本公司執行委員會委員。趙博士為泓富產業信託（於香港上市）管理人泓富資產管理有限公司之主席、置富產業信託（於香港上市）管理人置富資產管理有限公司之非執行董事，以及應星控股集團有限公司（於香港上市）之獨立非執行董事。趙博士於香港及多個國家累積逾40年的國際地產業務經驗。趙博士為皇家特許測量師學會資深會員、香港董事學會顧問委員會委員及資深會員、香港地產行政師學會資深會員、香港浸會大學基金董事局副主席、加拿大Trent University工商管理學系名譽院士、新加坡管理大學於中國成立之國際諮詢理事會之成員、香港浸會大學工商管理學院諮詢委員會主席及客席教授、英國劍橋大學土地經濟學系高級學系院士、常州大學客座教授，以及香港浸會大學持續教育學院國際學院諮詢委員會主席。趙博士曾為中山大學藥學院名譽教授及中華人民共和國中國人民政治協商會議上海市第十二屆委員會常務委員。趙博士持有加拿大Trent University社會學及經濟學文學士學位和香港浸會大學工商管理博士學位，並獲香港浸會大學頒授榮譽社會科學博士學位及加拿大Trent University頒授榮譽法學博士學位。趙博士為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東所控制之公司的董事。

**周偉淦**，太平紳士，78歲，**執行董事**，自2015年2月起出任本公司執行董事，並自2015年6月起出任本公司執行委員會委員。周先生於1995年7月加入和黃集團，並於其獲委任加入董事會前，曾任和黃集團之物業及酒店部門集團董事總經理。周先生現任本公司之全資附屬公司和記地產集團有限公司集團董事總經理。周先生亦為香港上市公司大陸航空科技控股有限公司之非執行董事。周先生於各類發展之項目管理與建築設計方面，包括於香港、內地與海外之酒店、住宅、商業、工業及校舍項目有逾40年經驗。周先生持有香港大學建築學文學學士學位及建築學學士學位，並為認可人士（建築師名單）及註冊建築師。自2001年8月起，周先生成為香港建築師學會資深會員。



## 董事個人資料(續)

**鮑綺雲**，70歲，**執行董事**，於1982年加入長江集團，自2015年2月起出任本公司執行董事，並自2015年6月起出任本公司執行委員會委員。鮑小姐為若干按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司主要股東的董事，以及為若干由本公司主要股東所控制公司的董事。

**張英潮**，78歲，**獨立非執行董事**，自2015年2月起出任本公司獨立非執行董事、審核委員會主席及薪酬委員會委員，並自2020年12月起出任本公司可持續發展委員會委員。張先生亦出任長江基建集團有限公司、新世界百貨中國有限公司及創維集團有限公司之獨立非執行董事，以及BTS Group Holdings Public Company Limited之獨立董事。張先生為Worldsec Limited之執行董事及副主席。上文提述之公司全部均為上市公司。張先生持有數學學士學位及操作研究管理科碩士學位。

**洪小蓮**，78歲，**獨立非執行董事**，於1972年3月加入長江集團，自2015年2月起出任本公司獨立非執行董事、薪酬委員會主席及審核委員會委員。洪女士現為香港理工大學基金管治委員會成員、香港理工大學榮譽顧問委員會委員、華潤—香港理工大學纖維凝碳中和聯合研究院顧問委員會成員、嶺南大學榮譽諮議會委員、香港教育大學基金榮譽顧問、天津大學校長顧問及中國國家行政學院(香港)工商專業同學會有限公司名譽副主席。洪女士亦曾於2008年1月至2018年1月間擔任中華人民共和國中國人民政治協商會議天津市第十二及十三屆委員會委員，於2010年6月至2016年5月間擔任香港科技大學顧問委員會委員，於2008年9月至2014年8月間擔任香港房屋協會執行委員會委員及2014年9月至2020年8月間擔任香港房屋協會監事會委員，於2006年11月至2012年10月間擔任地產代理監管局委員，並於2000年4月至2011年8月間曾任香港理工大學企業發展院督導委員會委員。洪女士為香港理工大學大學院士。

**羅弼士**，75歲，**獨立非執行董事**，自2017年3月起出任本公司獨立非執行董事及審核委員會委員，並自2019年1月起出任本公司提名委員會委員。羅弼士先生亦為香港上市公司長江生命科技集團有限公司之獨立非執行董事、港燈電力投資之受託人—經理港燈電力投資管理人有限公司及港燈電力投資有限公司之獨立非執行董事(港燈電力投資有限公司與港燈電力投資一併於香港上市)，以及加拿大上市公司Queen's Road Capital Investment Ltd.之獨立非執行董事。羅弼士先生亦為香港電燈有限公司之董事、匯立銀行有限公司及Welab Capital Limited之獨立非執行董事。羅弼士先生於1988年加入和記黃埔有限公司(「和黃」)，自2000年起直至2011年退任前擔任和黃的集團副財務總監。羅弼士先生於2015年7月至2020年7月間曾為香港聯合交易所有限公司主板及GEM上市委員會成員。羅弼士先生曾為香港加拿大商會(「商會」)執行委員會成員，現為商會之理事會成員。羅弼士先生亦曾於1998年至2004年及於2006年至2012年期間擔任香港加拿大國際學校校董，並出任其財務及行政委員會成員。羅弼士先生曾為香港會計師公會專業行為委員會成員9年(其中包括出任該委員會副主席)。羅弼士先生持有商業學士學位。羅弼士先生為加拿大、阿爾伯塔及英屬哥倫比亞特許專業會計師協會特許會計師，並為香港會計師公會資深會員。

## 董事個人資料(續)

**柏聖文**，68歲，**獨立非執行董事**，自2020年11月起出任本公司獨立非執行董事、審核委員會委員及提名委員會委員，並自2020年12月起出任本公司提名委員會主席。柏聖文先生自2022年12月起出任本公司可持續發展委員會委員，並自2025年11月起出任主席。柏聖文先生亦為香港上市公司電能實業有限公司之獨立非執行董事，以及加拿大及美國上市公司Cenovus Energy Inc.之獨立董事。柏聖文先生曾任CNEX(上海國際貨幣經紀有限責任公司)之董事及CME Group之高級顧問。柏聖文先生於1981年加入英國外交部門，並於2009年退任英國外交部門，任內擔任各種職務，當中包括於1999年至2002年間於巴黎擔任貿易投資推廣總裁；於2002年至2003年間於北京出任公使、副館長及總領事，以及於2003年至2008年間出任英國駐香港總領事。柏聖文先生亦曾服務於私營機構，於Guinness Peat Aviation (Asia)任職市務總裁，及於Lloyd George Management(為BMO Global Asset Management一部分)任職副總裁。柏聖文先生持有英國牛津大學貝利奧爾學院(Balliol College)的文學學士學位及上海復旦大學研究生文憑。

**郭李綺華**，84歲，**獨立非執行董事**，自2022年5月起出任本公司之獨立非執行董事。郭太同時亦為長江基建集團有限公司及長江生命科技集團有限公司之獨立非執行董事，以及Li Ka Shing (Canada) Foundation (「LKS Canada Foundation」)之董事。郭太現任Amara Holdings Inc. (「Amara」)之主席及行政總裁。郭太亦為Cenovus Energy Inc.之獨立董事。除LKS Canada Foundation及Amara外，上文提述之公司全部均為上市公司。郭太為一間按證券及期貨條例第XV部所述屬本公司一主要股東所控制公司的董事。此外，郭太曾出任上市公司加拿大滿地可銀行之獨立董事，並曾任赫斯基能源公司之酬金委員會、公司管治委員會及審核委員會成員、Shoppers Drug Mart Corporation之提名及管治委員會成員、Telesystems International Wireless (TIW) Inc.之獨立董事委員會及人力資源委員會成員、Fletcher Challenge Canada Ltd.之獨立董事委員會及公司管治委員會成員、Clarica Life Insurance Company之審計及公司管治委員會成員、Air Canada之公司管治委員會成員、Innovation Saskatchewan (IS)之董事會成員及薩斯喀徹溫省Saskatchewan-Asia Advisory Council之成員。

**孫潘秀美**，85歲，**獨立非執行董事**，自2022年5月起出任本公司之獨立非執行董事。孫女士為長江基建集團有限公司（於香港及英國上市）之獨立非執行董事。孫女士同時任泓富資產管理有限公司之獨立非執行董事，該公司管理於香港上市之房地產投資信託基金「泓富產業信託」。孫女士曾任和記港口信託（於新加坡證券交易所有限公司（「新加坡交易所」）上市之商業信託）之託管人—經理Hutchison Port Holdings Management Pte. Limited之獨立非執行董事及Lead Independent Director，以及ESR Trust Management (Suntec) Limited之獨立董事及審核委員會成員，該公司管理於新加坡交易所上市之房地產投資信託基金「Suntec Real Estate Investment Trust」；以及置富資產管理有限公司之獨立非執行董事及審核委員會成員，該公司管理於香港上市之房地產投資信託基金「置富產業信託」。孫女士亦曾任INFA Systems Ltd.之董事及Singapore Technologies Electronics Ltd.之高級顧問（國際業務）。孫女士曾於2000年出任Singapore Technologies Pte Ltd.東北亞區特別項目的董事及於2001年擔任其顧問。在擔任上述職務前，孫女士為CapitaLand Hong Kong Ltd.之董事總經理，負責於香港及亞洲區包括日本及台灣之投資。於1983年至1997年間，孫女士曾先後擔任駐香港之新加坡經濟發展局署長及新加坡貿易發展局區域署長。於1990年至1997年間，孫女士亦曾出任駐香港之新加坡貿易專員。孫女士持有新加坡南洋大學文學學士學位，於工業投資、商業發展、策劃及財務管理，尤其於物業投資及管理方面擁有豐富經驗。孫女士於1996年獲新加坡頒授新加坡公共行政（銀）獎章以表揚其貢獻。

**林少康**，62歲，**獨立非執行董事**，自2022年10月起出任本公司獨立非執行董事，並自2022年12月起出任本公司審核委員會委員。林先生現為德林控股集團合夥人及德林家族辦公室（香港）有限公司（「德林家族辦公室」）董事長。林先生在金融服務及資本市場業界累積超過30年經驗。林先生於2014年加入德林家族辦公室前，於2009年至2014年間曾出任摩根大通私人銀行亞洲區董事總經理，專責全球及香港投資。林先生於2001年至2009年間曾擔任滙豐私人銀行投資顧問服務董事總經理。林先生亦曾於花旗私人銀行、Union Bank of Switzerland、浩威證券亞洲有限公司及花旗銀行（香港）擔任多個職位。林先生現為香港大學經濟及工商管理學院客席副教授。林先生持有香港中文大學工商管理學士及碩士學位。

## 董事個人資料(續)

**李慧敏**，太平紳士，73歲，**獨立非執行董事**，自2023年12月起出任本公司獨立非執行董事及審核委員會委員。李女士亦為香港公益金名譽副會長、聖方濟各大學校董會委員、明愛白英奇專業學校校董會委員，以及西九文化區管理局投資委員會增選成員。李女士為香港銀行學會資深會士。李女士曾任恒生銀行有限公司副董事長兼行政總裁、滙豐控股有限公司集團總經理、香港上海滙豐銀行有限公司董事、香港恒生大學校董會主席、香港銀行學會副會長，以及西九文化區管理局董事局成員。李女士持有工商管理學士學位。李女士於2021年獲香港恒生大學頒授榮譽社會科學博士學位。

**王菟鳴**，DBE、太平紳士，73歲，**獨立非執行董事**，自2024年6月起出任本公司獨立非執行董事及審核委員會委員，並自2025年3月起出任本公司提名委員會委員。王博士亦為香港上海大酒店有限公司(於香港上市)及公益慈善研究院有限公司之獨立非執行董事、香港青年協會高級顧問、香港賽馬會名譽董事、團結香港基金理事會理事及亞洲國際學校有限公司之主席。王博士曾任香港青年協會總幹事、滙豐銀行慈善基金諮詢委員會之非執行主席、香港上海滙豐銀行有限公司獨立非執行董事、西九文化區管理局諮詢會主席及成員。王博士亦曾任香港特別行政區行政會議成員、香港房屋委員會主席、中華人民共和國人民政治協商會議第十三屆全國委員會委員，以及香港科技大學商學院顧問委員會委員。王博士持有美國加州大學(Davis)社會學博士學位，並獲香港中文大學、香港理工大學、香港大學、香港教育大學及加拿大多倫多大學頒授名譽博士學位。王博士為倫敦大學倫敦經濟及政治科學院榮譽院士。

## 披露權益資料

### 董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於2026年6月30日，本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）的權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有之權益或淡倉），或記載於本公司按證券及期貨條例第352條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據本公司已採納之董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

#### (1) 於股份之好倉

##### (a) 本公司

| 董事姓名 | 身份                           | 普通股股數   |         |                      |                        | 總數            | 佔股權之<br>概約百分比<br>(附註6) |
|------|------------------------------|---------|---------|----------------------|------------------------|---------------|------------------------|
|      |                              | 個人權益    | 家族權益    | 公司權益                 | 其他權益                   |               |                        |
| 李澤鉅  | 實益擁有人、子女或配偶權益、受控制公司之權益及信託受益人 | 220,000 | 405,200 | 381,060,448<br>(附註1) | 1,328,696,745<br>(附註2) | 1,710,382,393 | 48.87%                 |
| 甘慶林  | 實益擁有人及子女或配偶權益                | 51,040  | 57,360  | —                    | —                      | 108,400       | 0.003%                 |
| 葉德銓  | 實益擁有人                        | 900,000 | —       | —                    | —                      | 900,000       | 0.02%                  |
| 洪小蓮  | 實益擁有人                        | 43,256  | —       | —                    | —                      | 43,256        | 0.0012%                |
| 羅弼士  | 共同持有權益                       | —       | —       | —                    | 10,396<br>(附註3)        | 10,396        | 0.0002%                |
| 林少康  | 配偶權益及共同持有權益                  | —       | 5,472   | —                    | 5,420<br>(附註4)         | 10,892        | 0.0003%                |

## 披露權益資料(續)

## (1) 於股份之好倉(續)

## (b) 相聯法團

| 公司名稱                             | 董事姓名 | 身份    | 普通股股數 |      |      |                  | 總數      | 佔股權之<br>概約百分比 |
|----------------------------------|------|-------|-------|------|------|------------------|---------|---------------|
|                                  |      |       | 個人權益  | 家族權益 | 公司權益 | 其他權益             |         |               |
| Precise Result<br>Global Limited | 李澤鉅  | 信託受益人 | -     | -    | -    | 15<br>(附註5)      | 15      | 15%           |
| Jabrin Limited                   | 李澤鉅  | 信託受益人 | -     | -    | -    | 2,000<br>(附註5)   | 2,000   | 20%           |
| Mightycity<br>Company<br>Limited | 李澤鉅  | 信託受益人 | -     | -    | -    | 168,375<br>(附註5) | 168,375 | 1.53%         |

## (2) 於相聯法團債權證之好倉

| 公司名稱                                 | 董事姓名 | 身份    | 債權證數額                                                                                             |      |      |      | 總數                                                                                                |
|--------------------------------------|------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                      |      |       | 個人權益                                                                                              | 家族權益 | 公司權益 | 其他權益 |                                                                                                   |
| CK Property Finance<br>(MTN) Limited | 葉德銓  | 實益擁有人 | 於歐羅中期票據<br>計劃項下發行並<br>於2030年7月<br>到期面值為<br>港幣530,000,000元<br>之浮動利率票<br>據當中<br>港幣30,000,000元<br>票據 | -    | -    | -    | 於歐羅中期票據<br>計劃項下發行並<br>於2030年7月<br>到期面值為<br>港幣530,000,000元<br>之浮動利率票<br>據當中<br>港幣30,000,000元<br>票據 |
|                                      |      |       | 於歐羅中期票據<br>計劃項下發行並<br>於2030年9月<br>到期面值為<br>港幣720,000,000元<br>之浮動利率票<br>據當中<br>港幣20,000,000元<br>票據 | -    | -    | -    | 於歐羅中期票據<br>計劃項下發行並<br>於2030年9月<br>到期面值為<br>港幣720,000,000元<br>之浮動利率票<br>據當中<br>港幣20,000,000元<br>票據 |

附註：

(1) 該 381,060,448 股本公司股份包括：

- (a) 2,272,350 股股份由李澤鉅先生擁有在其股東大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權之若干公司持有。
- (b) 378,788,098 股股份由李嘉誠基金會有限公司(「李嘉誠基金會」)持有。根據李嘉誠基金會組織章程文件之條款，李澤鉅先生可能被視為可於李嘉誠基金會成員大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權。

(2) 該 1,328,696,745 股本公司股份包括：

- (a) 1,171,881,779 股本公司股份由 Li Ka-Shing Unity Trustee Company Limited (「TUT1」) 以 The Li Ka-Shing Unity Trust(「UT1」) 信託人身份，及若干同為 TUT1 以 UT1 信託人身份擁有在其股東大會上行使或控制行使三分之一或以上投票權之相關公司(「若干 TUT1 相關公司」) 持有。李嘉誠先生為 The Li Ka-Shing Unity Discretionary Trust (「DT1」) 及另一全權信託(「DT2」) 之財產授予人。Li Ka-Shing Unity Trustee Corporation Limited (「TDT1」，為 DT1 之信託人) 及 Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited(「TDT2」，為 DT2 之信託人) 各自持有若干 UT1 的單位，但此等全權信託並無於該單位信託之任何信託資產物業中具任何利益或股份。DT1 及 DT2 各自之可能受益人為(其中包括) 李澤鉅先生、其妻子與子女，以及李澤楷先生。

TUT1、TDT1 及 TDT2 之全部已發行股本由 Li Ka-Shing Unity Holdings Limited (「Unity Holdco」) 擁有。李嘉誠先生及李澤鉅先生分別擁有 Unity Holdco 三分之一及三分之二全部已發行股本。TUT1 擁有本公司之股份權益只為履行其作為信託人之責任及權力而從事一般正常業務，並可以信託人身份獨立行使其持有本公司股份權益之權力而毋須向 Unity Holdco 或上文所述之 Unity Holdco 股份持有人李嘉誠先生及李澤鉅先生徵詢任何意見。

由於李澤鉅先生為 DT1 及 DT2 各自之可能受益人，根據上文所述及身為本公司董事，李澤鉅先生根據證券及期貨條例被視為須就由 TUT1 以 UT1 信託人身份及若干 TUT1 相關公司持有之該等本公司股份申報權益。



## 披露權益資料(續)

- (b) 72,387,720 股本公司股份由 Li Ka-Shing Castle Trustee Company Limited (「TUT3」) 以 The Li Ka-Shing Castle Trust (「UT3」) 信託人身份，及若干同為 TUT3 以 UT3 信託人身份擁有在其股東大會上行使或控制行使三分之一或以上投票權之相關公司(「若干 TUT3 相關公司」)持有。李嘉誠先生為兩個全權信託(「DT3」及「DT4」)各自之財產授予人。Li Ka-Shing Castle Trustee Corporation Limited (「TDT3」，為 DT3 之信託人)及 Li Ka-Shing Castle Trustcorp Limited (「TDT4」，為 DT4 之信託人)各自持有若干 UT3 的單位，但此等全權信託並無於該單位信託之任何信託資產物業中具任何利益或股份。DT3 及 DT4 各自之可能受益人為(其中包括)李澤鉅先生、其妻子與子女，以及李澤楷先生。

TUT3、TDT3 及 TDT4 之全部已發行股本由 Li Ka-Shing Castle Holdings Limited (「Castle Holdco」) 擁有。李嘉誠先生及李澤鉅先生分別擁有 Castle Holdco 三分之一及三分之二全部已發行股本。TUT3 擁有本公司之股份權益只為履行其作為信託人之責任及權力而從事一般正常業務，並可以信託人身份獨立行使其持有本公司股份權益之權力而毋須向 Castle Holdco 或上文所述之 Castle Holdco 股份持有人李嘉誠先生及李澤鉅先生徵詢任何意見。

由於李澤鉅先生為 DT3 及 DT4 各自之可能受益人，根據上文所述及身為本公司董事，李澤鉅先生根據證券及期貨條例被視為須就由 TUT3 以 UT3 信託人身份及若干 TUT3 相關公司持有之該等本公司股份申報權益。

- (c) 84,427,246 股本公司股份由 TDT3 以 DT3 信託人身份控制的公司持有。

- (3) 該 10,396 股股份由羅弼士先生及其妻子共同持有。
- (4) 該 5,420 股股份由林少康先生及其兒子共同持有。
- (5) 該等公司為本公司之附屬公司，其股份由 TUT1 以 UT1 信託人身份持有。根據證券及期貨條例，李澤鉅先生被視為持有上文附註(2)(a)所述之權益，李澤鉅先生身為本公司董事被視為須就該等股份申報權益。
- (6) 佔股權之概約百分比乃按本公司於 2026 年 6 月 30 日之已發行股本(即 3,499,778,333 股股份)計算。於 2026 年 6 月 30 日，本公司並無持有任何庫存股份。

除上文所披露者外，於 2026 年 6 月 30 日，本公司各董事或最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)的股份、相關股份及債權證中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 8 分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例之該等條文被假設或視為擁有的權益或淡倉)，或記載於本公司按證券及期貨條例第 352 條須置存之登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

## 股東權益及淡倉

就本公司董事或最高行政人員所知，於2026年6月30日，於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的權益或淡倉之本公司股東（本公司董事或最高行政人員除外）如下：

### 主要股東於本公司股份之好倉

| 股東名稱                                                                                                   | 身份                            | 普通股股數                            | 總數                     | 佔股權之<br>概約百分比<br>(附註3) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| 身為The Li Ka-Shing Unity Trust<br>信託人之Li Ka-Shing Unity<br>Trustee Company Limited                      | 信託人                           | 1,171,881,779                    | 1,171,881,779<br>(附註1) | 33.48%                 |
| 身為The Li Ka-Shing Unity<br>Discretionary Trust信託人之<br>Li Ka-Shing Unity Trustee<br>Corporation Limited | 信託人及信託受益人                     | 1,171,881,779                    | 1,171,881,779<br>(附註1) | 33.48%                 |
| 身為另一全權信託的信託人之<br>Li Ka-Shing Unity Trustcorp Limited                                                   | 信託人及信託受益人                     | 1,171,881,779                    | 1,171,881,779<br>(附註1) | 33.48%                 |
| 李嘉誠                                                                                                    | (i) 受控制公司之權益<br>(ii) 全權信託之成立人 | 378,788,098 )<br>1,328,696,745 ) | 1,707,484,843<br>(附註2) | 48.78%                 |
| 李嘉誠基金會有限公司                                                                                             | 實益擁有人                         | 378,788,098                      | 378,788,098            | 10.82%                 |

## 披露權益資料(續)

附註：

- (1) 上述三處所提及之1,171,881,779股股份，實指同一批本公司股份權益。於該等1,171,881,779股本公司股份中，913,378,704股本公司股份由TUT1以UT1信託人身份所持有，及258,503,075股本公司股份由TUT1以UT1信託人身份所控制的公司持有。根據證券及期貨條例，TUT1以UT1信託人身份、TDT1以DT1信託人身份及TDT2以另一全權信託的信託人身份，各被視為須就上文「董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節附註(2)(a)所述之1,171,881,779股本公司股份申報權益。
- (2) 該1,707,484,843股本公司股份包括：
  - (a) 378,788,098股股份由李嘉誠基金會持有。根據李嘉誠基金會組織章程文件之條款，李嘉誠先生可能被視為可於李嘉誠基金會成員大會上行使或控制行使三分之一或以上之投票權。
  - (b) 1,328,696,745股本公司股份乃上文「董事於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節附註(2)所述。由於李嘉誠先生根據證券及期貨條例可能被視為DT1、DT2、DT3及DT4各自之全權信託成立人，彼於退任本公司董事後，李嘉誠先生身為本公司主要股東，根據證券及期貨條例被視為須申報有關同一批1,328,696,745股本公司股份之權益。
- (3) 佔股權之概約百分比乃按本公司於2026年6月30日之已發行股本(即3,499,778,333股股份)計算。於2026年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

除上文所披露者外，於2026年6月30日，概無任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)曾知會本公司擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露或記載於本公司按證券及期貨條例第336條須置存之登記冊內的本公司股份或相關股份之權益或淡倉。

## 企業管治

本公司董事會（「董事會」）及管理層致力維持本公司及其附屬公司（「本集團」）良好企業管治常規及程序。本公司認為，制訂良好企業管治框架對實現有效管理、健全公司文化、業務發展及提升股東價值舉足輕重。本公司所遵行的企業管治原則著重高質素董事會、健全內部監控，以及對全體股東之透明度及問責性。

於截至2026年6月30日止六個月內，本公司已應用香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）附錄C1企業管治守則（「企業管治守則」）所載原則，並已遵守所有守則條文（除下文進一步闡述第C.2.1條守則條文外）及（如適用）建議最佳常規。

就企業管治守則第C.2.1條守則條文而言，董事會主席（「主席」）及董事總經理職務均由李澤鉅先生同一人擔任。儘管主席及董事總經理職務並非由不同人士擔任，董事會認為，目前有關安排對股東整體利益而言最為恰當。所有重大決定貫徹現行方針，經由董事會成員、相關董事會轄下委員會委員，以及本集團要員仔細商議後而作出。截至2026年6月30日及本中期報告日期，董事會成員大部分為獨立非執行董事。該9名獨立非執行董事各具切合本集團業務所需之專長、才識、經驗及多元化觀點與角度。本公司獨立非執行董事將一如以往，繼續為主席兼董事總經理李澤鉅先生提供意見。

本集團恪守高水平企業管治及道德標準，並以誠信態度經營業務。本集團之願景、價值觀及策略與其目標及業務營運緊密連結。為符合企業管治守則，本公司已採納並定期審視其全面企業管治政策，例如「反欺詐及反賄賂政策」、「反洗錢政策」、「僱員行為守則」、「處理機密資料、消息披露，以及買賣證券之政策」，以及「舉報政策－處理舉報可能屬不當行為之程序」。內部及外聘核數師，以及其他協助實施穩健企業管治架構及內部監控制度之專業顧問乃本集團維持問責性之其一重要支柱。

## 企業管治(續)

### 董事會組成及常規

在主席的領導下，董事會對股東負責並帶領、指導及監督本公司事務，以確保本公司長遠取得成功。董事會負責建立及監察企業文化、制定本公司長期策略目標、政策及方向，並適當關注價值創造及風險管理。董事會評估本集團營運、財務表現及可持續發展績效，以及在各常設委員會的協助下，監督本公司行政管理層，並確保本公司與股東維持有效溝通，以及其他主要持份者可適當參與其中。

截至2026年6月30日及本中期報告日期，董事會由16名董事組成，包括七名執行董事及九名獨立非執行董事。於截至2026年6月30日止六個月內及截至本中期報告日期，超過半數董事會成員為獨立非執行董事及超過一名獨立非執行董事具備適當專業資格，或具備適當的會計或相關財務管理專長。所有董事(包括獨立非執行董事)須至少每三年一次輪流告退。根據本公司經修訂及重列組織章程細則及企業管治守則，退任董事符合資格於股東大會上由股東重選連任。

主席徵求董事發表意見、鼓勵董事積極參與董事會事務，並以身作則，確保董事會行事符合本公司最佳利益。主席提倡開明文化，促進執行董事與非執行董事之間維持建設性的關係，以及邀請持不同意見的董事表達其所關注之事宜。主席給予充足時間討論有關事宜，確保董事會決策能公正反映董事會的共識。在主席帶領下，董事會及本公司管理層已採取適當步驟(包括「投資者關係及股東及持份者參與」一節中所述之通訊渠道)，與股東保持有效聯繫及讓其他持份者參與其中，並已制定良好企業管治常規及程序。除董事會定期會議外，主席每年與獨立非執行董事在並無任何其他董事的情況下舉行兩次會議，為獨立非執行董事提供專屬平台以就本公司或其業務之事宜(包括提升企業管治、董事會效率，以及任何其他彼等希望在無任何執行董事及管理層的情況下討論的事宜)提出關注、交換意見及作出討論。

公司秘書向主席匯報，負責就企業管治及其他監管合規事宜方面向董事會提供意見，並負責向董事會提供或會影響本公司業務及營運的法例、法規及規例之最新發展。公司秘書亦協助董事會監察本公司遵守董事會程序及上市規則之要求及其他適用法例、法規及規例。

## 董事進行證券交易之標準守則

本公司已按上市規則附錄C3所載「上市發行人董事進行證券交易的標準守則」（「標準守則」）所訂之標準制定董事進行證券交易時的行為守則。本公司將不時檢視及修訂其有關董事進行證券交易的守則，以反映上市規則附錄C3的任何修改。所有董事已確認彼等於截至2026年6月30日止六個月內一直遵守載於標準守則有關其買賣本公司證券的所需標準。

董事會已制訂相關僱員買賣本公司證券之書面指引，該等指引具與標準守則相符之嚴格規定。本公司已採納就處理機密資料、資料披露以及買賣證券之政策，該政策於本集團僱員在管有有關本集團之機密或內幕消息的情況下適用。有關政策符合證券及期貨條例第XIVA部所載之規定，並已登載於本公司內聯網及向僱員發佈。

## 風險管理及內部監管

本公司已設立內部審計機制，根據企業管治守則對本集團之風險管理（包括與環境、社會及管治有關的重大風險）及內部監控系統持續獨立評估，並負責檢視有關系統之成效。內部審計部對本集團業務作出風險評估，其審核計劃按照各可審核範疇之風險評級而訂立。審核計劃在執行前須經本公司審核委員會審批。審計工作主要涉及檢討本集團財務、營運及合規監控是否有效，以及識別與評估本集團業務之主要風險事宜（包括環境、社會及管治風險）。

董事會已透過審核委員會檢視本集團截至2026年6月30日止六個月風險管理及內部監控系統之成效。

## 企業管治(續)

### 審核委員會

審核委員會由七名委員組成，全部委員均為獨立非執行董事，其中超過一名委員具備適當專業資格，或具備會計或相關財務管理專長。審核委員會現時由張英潮先生擔任主席，委員包括洪小蓮女士、羅弼士先生、柏聖文先生、林少康先生、李慧敏女士及王葛鳴博士。審核委員會負責監管本集團之財務匯報、風險管理及內部監控系統，監察本集團財務資料之完整性，監察本公司與外聘核數師的關係，檢討本公司僱員以保密及匿名方式就可能屬不當行為提出關注之政策及安排，採納及維持適當安排以作出公平獨立的調查及跟進行動，以及履行由董事會轉授之企業管治職能。

審核委員會已審閱本集團截至2026年6月30日止六個月之中期報告。

### 薪酬委員會

本公司薪酬委員會大部分委員為獨立非執行董事。薪酬委員會由獨立非執行董事洪小蓮女士擔任主席，委員為另一名獨立非執行董事張英潮先生及主席兼董事總經理李澤鉅先生。薪酬委員會之主要職責包括就本公司全體董事及管理人員之薪酬政策及架構向董事會作出建議，以及就獨立非執行董事之薪酬提出建議，並就董事會轉授責任，參照董事會不時議決之企業目標及方針，釐定個別執行董事及管理人員之薪酬待遇。

## 提名委員會

本公司提名委員會大部分委員為獨立非執行董事，至少一名委員為不同性別。提名委員會由獨立非執行董事柏聖文先生擔任主席，委員為另外兩名獨立非執行董事羅弼士先生及王葛鳴博士，以及主席兼董事總經理李澤鉅先生。提名委員會之主要職責包括至少每年檢討一次董事會之架構、規模及組成(包括才能、知識、經驗及多元化概況)，協助董事會編製董事會才識組合，評估獨立非執行董事之獨立性，並就委任或重新委任董事及董事之繼任計劃向董事會提出建議，檢討及評估各董事對董事會投入之時間及貢獻，以及董事能否有效履行其職責，支援定期評估董事會績效，以及定期檢討本公司之董事提名政策及董事會成員多元化政策。

## 可持續發展委員會

可持續發展委員會由三名董事(其中大部分為獨立非執行董事)及公司秘書組成。可持續發展委員會由獨立非執行董事柏聖文先生擔任主席，其他委員包括本公司副主席葉德銓先生、獨立非執行董事張英潮先生，以及公司秘書楊逸芝女士。可持續發展委員會之主要職責包括就本集團企業社會責任及可持續發展之目的、策略、重點、措施、目標及指標，向董事會作出提議並提供推薦建議；審視及向董事會匯報可持續發展與環境、社會及管治風險及機遇；監督及檢討本集團企業社會責任，以及可持續發展及環境、社會及管治之政策、常規、框架與管理方針，並就相關改善提供推薦建議；考慮本公司企業社會責任及可持續發展對其持份者之影響；以及就本公司企業社會責任及可持續發展之績效，對本公司之公眾通訊、披露與發佈(包括可持續發展報告)進行審閱並向董事會提供意見。



## 企業管治(續)

### 投資者關係及股東及持份者參與

本公司股東通訊政策及持份者參與政策已登載於本公司網站。該等政策將定期檢討以確保其執行及成效。

本公司致力通過與持份者持續對話以了解彼等不斷變化的需求、關注及期望。本公司為不同持份者群組建立不同的參與形式以維持互動，並與股東及投資者保持不同的通訊渠道，讓其就與本公司業務及事務相關之事宜交流意見。該等渠道包括 (i) 本公司及香港交易及結算所有限公司網站登載之公司通訊<sup>1</sup>(及就可供採取行動的公司通訊<sup>2</sup>而言，按上市規則進一步發佈予股東)；(ii) 股東大會為股東提供發表意見及與董事會交換意見之平台；(iii) 本公司網站載有本集團之最新及重要資訊；(iv) 本公司網站為本公司股東及持份者提供與本公司溝通之平台；(v) 本公司不時召開新聞發佈會及投資分析員簡佈會(如適用)提供本集團最新業績資料或本集團物業銷售及租務活動；(vi) 本公司之香港股份登記處為股東處理一切股份登記及相關事宜；(vii) 本公司企業事務部處理股東、投資者及傳媒之一般查詢；及(viii) 讓不同持份者群組參與由指定業務單位及部門於不同層面操作或組織之其他專門通訊渠道、活動及項目。

附註：

1. 「公司通訊」指任何本公司發出或將予發出以供其任何本公司股份或證券持有人或投資者參照或採取行動之任何文件，包括但不限於董事會報告、年度賬目及核數師報告、中期報告、會議通告、上市文件、通函，以及代表委任表格。
2. 「可供採取行動的公司通訊」指任何涉及要求本公司股份或其他證券之持有人指示其擬如何行使其有關本公司股份或其他證券之持有人的權利或作出選擇的公司通訊。

## 其他資料

### 購入、出售或贖回上市證券

於2026年6月30日(票據到期日)，本公司全資附屬公司CK Property Finance (MTN) Limited(「CPFM」)按本金額贖回50億美元歐羅中期票據發行計劃項下於2026年到期的3億5,000萬美元、有擔保優先固定利率為1.375%之票據(於聯交所上市)。

除上文所披露者外，於截至2026年6月30日止六個月內，本公司或其任何附屬公司概無購入、出售或贖回本公司之任何上市證券(包括出售庫存股份)。於2026年6月30日，本公司及其附屬公司並無於中央結算及交收系統或以其他方式持有任何庫存股份。

### 按比例貸款轉為股本

於2026年5月，CK William JV合營各方將各自按股權比例向CK William JV提供之股東貸款部分轉為股本。本集團將所提供予CK William JV之貸款當中4億6,750萬澳元(相當於約港幣26億5,300萬元)轉為股本，該貸款為獨立股東於2017年3月舉行之本公司股東特別大會批准本集團向CK William JV提供資金之一部分。其後本集團持有CK William JV的40%股權維持不變。

### 風險因素

本集團業務、財務狀況、營運業績及發展前景均可能會受到與本集團業務直接或間接有關的風險及不明朗因素所影響。下列風險因素可能會導致本集團業務、財務狀況、營運業績或發展前景與預期或過往業績出現重大差異。此等因素絕非詳盡或全面，且除下列風險外，亦可能存在其他本集團未知的風險，或目前未必屬於重大但日後可能變成重大的風險。此外，本中期報告並不構成提供投資於本公司股份或其他證券之建議或意見，投資者於投資本公司股份或其他證券前，應自行判斷或諮詢其投資顧問。

## 其他資料(續)

### 環球經濟

貿易關係緊張與政策不確定、貨幣波動、供應鏈受干擾、商品價格及能源成本波動、地緣政局持續緊張，以及氣候風險日增，均可對全球經濟及金融市場帶來不確定性，並造成波動。倘貿易緊張局勢加劇、通脹飆升、市場氣氛轉差、消費者信心轉弱或資產價格進一步下跌，環球經濟增長形勢或會受到拖累。

本集團為具領導地位的跨國企業，業務範圍現遍及香港、內地、新加坡、歐洲大陸、澳洲、加拿大及英國。倘任何不利經濟、社會及/或政治因素於本集團經營業務所在之國家及地區出現，則有可能對本集團業務、財務狀況、營運業績或發展前景構成潛在影響。

### 行業趨勢及利率

本集團所從事行業的趨勢，包括市場氣氛及狀況、資產值、投資證券的市場價值、貨幣環境、通脹影響及利率周期，均可能對本集團業務、財務狀況、營運業績或發展前景構成重大風險。不能保證本集團日後面對的行業趨勢與利率變化不會對其業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

利率周期對各行各業的總需求構成影響，繼而可能影響本集團業務。儘管本集團定期審視利率波動風險，並可利用對沖工具管理相關風險，惟不能保證本集團將不會受利率波動風險所影響。

本集團若干業務及投資受其各自監管制度所約束，根據有關制度，於計算受規管資金成本時會考慮當地利率，從而影響訂定准許回報。不能保證該等業務可全面緩解受規管資金成本的任何變動。此外，本集團的財務及庫務收入取決於資本市場、利率及貨幣環境，以及環球經濟及市場狀況，因此，不能保證該等狀況的變動將不會對本集團業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。金融市場波動亦可能對本集團財務及庫務收入構成不利影響。

## 貨幣波動

本集團為具領導地位的跨國企業，業務範圍現遍及香港、內地、新加坡、歐洲大陸、澳洲、加拿大及英國，本集團於該等國家及地區營運面對潛在貨幣波動風險。本集團以港元作為報告業績的貨幣單位，但旗下各附屬公司、聯營公司及合營企業可能以其他貨幣作為收支貨幣。於此等附屬公司、聯營公司及合營企業的賬目折算時，以及於盈利匯出、股權投資與貸款時有任何貨幣波動，均可能影響本集團的財務狀況、營運業績、資產值或負債。

為儘量減低於其他國家投資的貨幣風險，本集團一般以(a)貨幣掉期及(b)將按當地貨幣計值之借貸維持於適當水平，以對沖該等投資。本集團並無訂立任何投機性的衍生工具交易。

儘管本集團已監控其面對的貨幣風險，惟經營業務中所使用的貨幣兌港元匯價倘出現貶值或波動，仍可能對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

## 地方、國家及國際法規的影響

本集團經營所在不同國家及城市存在的當地業務風險可能對本集團業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成重大影響。本集團投資於全球多個國家及城市，各地之營商文化及商業環境不一。本集團目前及日後可能日益承受地方、國家或國際上各種政治、社會、法律、稅務、監管與環境規定不時轉變的影響。此外，政府就財政、稅務、監管或環境方面所制訂之新指引、指令、政策或措施，或其他競爭性變動，均可能導致額外或預計以外的營運開支及資本開支增加、市場容量增加、政府補貼減少，亦可能會對本集團業務的整體投資回報帶來風險，並可能阻延或妨礙其商業營運而導致收入與溢利蒙受損失。此等情況均可能對本集團業務、財務狀況、營運業績、發展前景或聲譽造成不利影響。

## 其他資料(續)

### 業務夥伴、供應商、客戶或一般業務可能遭受經濟制裁的影響

政府及跨國組織(包括但不限於美國國務院及美國財政部海外資產控制辦公室、英國財政部、英國金融制裁執行辦公室或其他英國政府部門、歐洲聯盟(「歐盟」)或其成員國，以及聯合國)不時制訂若干法例及規例，對受到經濟制裁之若干國家、政府、實體及個人之活動、資金轉移或交易施加限制。不能保證有關制裁或其他限制將不會影響本集團進行業務之司法管轄區，或本集團任何業務夥伴、供應商、客戶或其他人士。倘若本集團經營業務之司法管轄區遭受制裁或限制，本集團可能需於該等司法管轄區終止業務並因此蒙受損失。如本集團任何業務夥伴或供應商受制裁或限制影響，彼等提供之貨品、服務或支援或會中斷或終止，繼而可能影響本集團持續經營相關業務之能力。倘若本集團任何業務夥伴受制裁或限制影響，與該等業務夥伴之策略聯盟終止或中斷亦可能影響本集團繼續經營相關業務之能力，及/或可能引致業務暫停。不能保證本集團將可及時或按具競爭性條款，就經營其業務取得所需之替代貨品、服務、支援或聯盟，亦不能保證將可因供應、服務、支援或聯盟終止或中斷而從業務夥伴或供應商獲得任何或足夠補償。倘若本集團任何客戶受制裁或限制影響，本集團將可能被迫終止向該等客戶提供服務或商品而因此蒙受損失。如本集團任何資產由該等客戶持有，則不能保證該等資產可被本集團收回，尤其當該等資產位於遭受制裁或限制的國家或地區，亦不能保證本集團因未能收回該等資產而可從該等客戶或保險公司獲取任何補償。任何此等因素可能會對本集團財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

## 遵守保障個人資料法例

於日常業務過程中，本集團各業務在收集、儲存及使用資料方面均受到各個經營所在國家之保障個人資料法例所保障。由於持續加強規管私隱問題，以及全球對處理個人資料之法例及規例進一步實施，且更形複雜化，預期與本集團業務收集及使用個人資料有關之潛在風險將會加劇。

倘本集團任何相關業務未能根據適用之保障資料法例履行其責任，則可能須面臨規管行動或遭受民事索償。因該等訴訟而引致之補救開支、規管或法律訴訟費用，以及金錢損失及/或聲譽損害，可能會對本集團之財務狀況及營運業績造成重大不利影響。

## 網絡安全

隨著互聯網、網絡、資訊及運營技術急速擴展，以及人工智能技術迅速發展，環球網絡欺詐、網絡攻擊及違反網絡安全事故頻率及嚴重性不斷上升。本集團主要技術、數據及信息資產不能免受攻擊、破壞或未經授權進入的威脅。網絡安全風險可能對本集團營運、業務表現，以及商譽造成重大影響。本集團持續致力加強旗下業務之網絡安全防護。

不能保證本集團不會遭受網絡欺詐、網絡攻擊或發生違反網絡安全事故，或其資產或運作不會因而蒙受任何重大損害。本集團系統所遭受的網絡欺詐、網絡攻擊或發生違反網絡安全事故可能會對本集團商譽、業務、財務狀況、營運業績或發展前景產生重大影響。

## 其他資料(續)

### 人工智能加速發展與整合

本集團之長遠發展策略及營運規劃因人工智能急速發展，面臨持續增加之不確定性。

若本集團未能趕上成功利用人工智能推動盈利及降低成本之競爭對手，則本集團業務表現，以及其在主要市場維持競爭優勢之能力或會受到重大不利影響。

就營運層面而言，日趨倚重數碼平台、智能建築系統、人工智能客戶服務、智能計量系統、網絡控制系統、自動化及數據為本操作流程等，將導致本集團面對更多與科技相關之新型風險，包括網絡安全漏洞、數據品質事故、人工智能系統錯誤、知識產權外洩，以及其他系統相關事件及中斷，可能導致客戶不滿、聲譽受損、監管審查或營運成本上升之風險。

本集團主要市場內人工智能特定監管要求持續更新，或會增加本集團合規及內部監控之負擔，並有可能導致本集團需要重訂或調整其營運模式。該等變化均可能導致營運及合規成本上升，並削弱競爭力及降低利潤率。

### 新會計準則的影響

國際會計準則理事會不時頒佈新訂及經修訂的國際財務報告會計準則。隨著會計準則持續發展，國際會計準則理事會日後可能再頒佈新訂及經修訂之國際財務報告會計準則，而本集團可能需要採納新會計政策，對本集團財務狀況或營運業績或會造成重大影響。

### 社會事件、恐襲威脅及地緣政局緊張

本集團為具領導地位的跨國企業，業務範圍現遍及香港、內地、新加坡、歐洲大陸、澳洲、加拿大及英國。世界各地不時出現的社會事件、恐怖活動及地緣政局緊張，可能導致經濟損失、重大人命傷亡、供應鏈持續中斷及商品市場波動。本集團不能保證營運所在國家將不會出現任何社會事件或可免受恐襲或地緣政局緊張威脅，及倘若發生有關事件，或會對本集團的業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

## 氣候變化帶來的風險

本集團部分資產與業務，以及本集團眾多客戶及供應商之所在地，均處於可能在短、中及長期受到氣候變化實際及潛在影響的地區。氣候變化可能導致極端天氣情況更為頻繁、劇烈，甚至可能演變成天災。有關情況亦可能會干擾供應鏈、阻礙業務運作並造成實質資產損害及財務損失。氣候模式轉變，如颱風、旱災、水災、熱浪或降雨量及極端溫度與更為頻繁、劇烈的極端天氣情況均可能影響本集團業務，增加員工及承辦商的健康與安全風險。本集團及其業務亦越加受到持續轉變之氣候變化相關法例、規例及披露規定所約束。若干政府及監管機構可能推出或加強涉及溫室氣體排放物、氣候相關匯報及其他環保措施的相關法例或規則。

本集團不能保證氣候變化及其影響（包括海平面上升、長時間旱災、熱浪、嚴重風暴或水災以及其他極端天氣現象），將不會出現而導致本集團資產、業務營運及供應鏈受到重大干擾或損害，繼而可能對本集團之業務、財務狀況、營運業績及發展前景造成不利影響。

## 轉型風險

面對支持轉型至低碳經濟的要求，企業正面對不斷上升的壓力，而本集團擁有重大營運的多個國家均致力實施措施促成轉型。各國政府正在制訂法例及採取政策以減少排放及促進應用低碳技術。儘管本集團已制定氣候轉型計劃，惟仍受制於轉型至低碳經濟相關的監管、法律、市場、技術及聲譽風險而面臨壓力，可能會對本集團業務造成重大影響，並可能對本集團財務狀況及營運業績構成不利影響。舉例而言，針對限制溫室氣體排放設定限度、能源效率規定或碳定價機制之額外法律及/或監管措施，可能導致合規及營運成本增加、營運受限、資產減值或引發訴訟。

若本集團未能識別並把握可持續發展相關舉措及轉型至低碳經濟所帶來之機遇，以及應對與可持續發展相關事宜及轉型至低碳經濟所涉及之風險（包括該等涉及任何氣候或可持續發展相關訴訟或爭議之風險，以及未能遵守不斷轉變之氣候或可持續發展績效的法律及披露規管規定之風險），本集團之長遠業務表現、聲譽及財務狀況或會受到不利影響。



## 其他資料(續)

### 天然災害

本集團部分資產與業務，以及本集團不少客戶與供應商之所在地，均處於蒙受地震、水災、風暴、旱災、叢林大火、霜凍及其他極端天氣事件或天然災害破壞風險之地區，倘若發生任何上述災害，本集團業務可能遭受干擾，並會對本集團業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成重大不利影響。本集團不能保證日後不會因發生地震、水災、風暴、旱災、叢林大火、霜凍或其他極端天氣事件或天然災害而導致本集團之地產發展項目、基建及實用資產、物業、資產或設施、或鄰近一般輔助基建設施遭受嚴重破壞，因而對本集團業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

### 公共衛生緊急情況

全球會否再度爆發嚴重傳染性疾病，根本不能保證。倘發生類似情況，本集團業務及營運業績或會承受不利影響。對本集團業務、財務狀況、營運業績或發展前景之潛在影響將取決於多項因素，包括疫情持續時間、嚴重程度及範圍、對全球經濟活動之影響、進一步發展及出現變種，以及多國政府所採取之措施。

### 英國脫歐之潛在風險

本集團於英國就物業、基建、英式酒館及社會基礎設施業務作出投資，並具有重大業務規模，可能承受當地各種政治、經濟及監管狀況不時轉變的影響。儘管英國脫歐引發之長遠影響仍待全面顯現與了解，但與其相關的持續不明朗因素可能會對當地經濟及英鎊價值構成不利影響，繼而可能對本集團的業務、資產值及來自英國業務之盈利業績帶來潛在影響。

## 物業業務

發展及擁有物業一般存在風險，其中包括(a)建築成本上升；(b)未能按優惠條款獲取融資發展物業；(c)因面對惡劣天氣、人手老化、勞工短缺、技術錯配及斷層，以及材料價格急劇上漲等問題使物業建築未能按照原定時間表或預算完成；(d)物業建築完成時未能獲得長期融資；(e)已發展物業未能按可獲利條款出售或出租；(f)其他發展商或物業業主激烈競爭導致物業空置或無法按有利條款出售或出租物業；(g)物業買家或租戶或會違約（不論該等買家或租戶是否因經濟狀況惡化而導致違約）；(h)承建商未能符合物業質量要求可能會導致項目回收或失去買家信心；(i)持作出租用途的物業或需定期裝修、維修及再出租；(j)現有租約約滿後無法續租或重新出租樓面；以及(k)物業市道會受環境法例及規定、分區法規及其他政府規則及財政政策轉變所影響。物業價值及租金價值亦可能受不同因素所影響，包括國家或主權國家之間的關係轉變、當地經濟狀況、政治及社會發展、政府法規及規劃或稅務法律轉變、利率及消費價格水平、整體物業供應，以及政府壓抑物業價格措施等。此外，相關機構可能不時會就一手私人住宅空置單位、物業管理服務、銷售或轉讓住宅物業徵收稅項、徵費、印花稅，及同類稅項或收費，亦會實施利潤匯出政策及規則。內地業主委員會之活動亦可能影響本集團物業管理業務之盈利能力。倘若因本集團未能有效管控或監察旗下任何物業之安全、衛生及保安狀況而引致任何事故，該涉事物業的員工、承辦商及其他使用者或會因而承受更高風險，並可能引起法律索償及產生法律費用，導致本集團聲譽受損及/或業務營運受阻。

## 其他資料(續)

一般而言，物業投資屬非流動資產，因而或會限制本集團及時出售物業套現之能力。

土地供應由不同市場的土地發展政策所主導，於香港、內地及海外市場購買土地可能須遵從不同的監管要求或限制，以及受供求變動影響。因此，物業發展的業務前景可能受到香港、內地及海外市場的優質土地供應量及價格水平所影響。

本集團倘無支付地價或根據土地出讓文件的條款發展物業，可能須支付罰款或受懲罰。根據有關閒置土地的內地法律及法規，倘發展商未能根據土地使用權出讓合同條款(包括但不限於費用支付、土地指定用途、土地發展動工及竣工時間的條款)發展土地，則有關當局可向發展商發出警告或徵收罰款，或要求沒收發展商的土地使用權。任何違反土地使用權出讓合同條款的行為亦可能限制或妨礙發展商日後參與土地投標的機會。此外，內地多個城市對於閒置土地及土地使用權出讓合同的其他方面訂有具體規定，地方政府預期將根據內地中央政府的指示執行該等規則。

引致收回土地或延遲物業項目完工的情況或會發生(尤其鑒於政府審批程序日趨繁複)，倘本集團的土地被收回，本集團將不能在沒收土地上繼續進行物業發展，亦不能取回沒收土地的初始收購成本，或取回直至土地收回日期所產生的發展成本及其他成本。此外，日後關於閒置土地或土地使用權其他方面的條例或會有更多限制或更嚴苛懲罰。倘本集團因項目發展延遲或其他因素而未有遵守任何土地使用權出讓合同條款，本集團或會失去項目發展機會及對土地已作的投資，因而可能對本集團業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成重大不利影響。

物業或會因火災或其他原因導致損毀，本集團可能面對與公共法律責任索償有關的潛在風險，因保險賠償額未能全數補足有關損失（包括物業租金及價值損失）而可能影響其財務狀況或營運業績。另外，本集團或未能就其他可能的損失以合理價格獲得承保或根本不獲承保。一旦損失未獲承保或超過受保上限，所須承擔之賠償或會對物業資本回報構成影響。本集團亦須承擔與物業有關之任何債務或其他財務責任，例如已承諾之資本開支。此外，須每年續訂保單並就受保條款進行洽商，因此本集團須面對保險市場之波動風險，包括保險費率有可能調升。任何該等因素皆可能對本集團業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

## 社會基礎設施

### 政府資助政策

本集團於英國及歐洲大陸的社會基礎設施投資有助政府履行其對有特定護理、房屋或教育需要人士之法律及須承擔之責任，因此租金收入最終來自不同渠道之政府資助。倘相關法律或政府政策或優次有所變動，該等資助或會受到限制，繼而可能對本集團社會基礎設施投資組合的收入來源及價值造成重大不利影響。相關司法管轄區的政府預算仍持續面對來自多方需求之壓力，有需要在護理及支援服務需求日益增加之情況下，在財政政策目標與因政治事件引致之緩急優次兩者中取得平衡。

### 監管合規

本集團投資組合中，提供護理、房屋及教育服務的租戶受多個監管機構規管，反映租戶所提供之服務為重要服務。因租戶未能良好符合監管規定所引致的問題，或會對本集團所投資行業的聲譽產生負面影響。

## 其他資料(續)

### 相關租戶表現

本集團社會基礎設施投資組合之相關租金收入一般來自租賃合約交易方，而其在組合中負責營運房屋、護理及教育並提供組合內相關服務。儘管租金收入最終由政府或強制性保險提供，惟倘租戶經營及財務表現欠佳，或會對支付租金收入的效率及準時性產生負面影響。

### 房地產狀況及設計

本集團社會基礎設施投資組合相關租賃合約列明，多項保養及資本責任由租戶承擔。倘租戶未能履行該等責任，或會導致特定資產損耗及無法符合行業之使用要求。資產所需規格亦可能不時轉變，而所需進行之修葺工程或會超出租戶按租約須負責的預算成本。本集團可能因此需承擔工程費用，減低整體回報。

### 酒店業

酒店業營運具有周期性，並受多項本集團無法控制之因素所影響，包括(a)住宿物業的供求；(b)經濟增長率；(c)利率；(d)政治環境與經濟走向；(e)徵收或增加酒店房租稅項及徵費；(f)季節性因素；以及(g)天氣狀況。此外，酒店住客多為酒店客房的短期入住者，因此，酒店入住率及房價波幅頗大。顧客出遊之信心、渴求、意願及能力亦可能受到交通狀況，以及因極端天氣狀況、天然災害或流行病令旅遊中斷所影響。任何該等因素或會導致對酒店服務需求下降及為每日房價造成下行壓力，因而可能會對本集團業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。

## 英國英式酒館行業

### 市場環境及消費者需求轉變

地緣政局不確定性持續影響全球供應鏈，貿易關稅、貿易限制及制裁等措施為市場蒙上陰影，當中以公共服務、勞動力及食品方面之通脹、消費者與商業價格及成本上升情況尤甚。此外，地緣政局動盪，以及其對英國通脹、利率及生活成本的影響和溢出效應之嚴重程度尚不確定，均對消費者信心及可支配收入產生負面影響。任何衝突升級可能對英國英式酒館行業及英國經濟，以及本集團英式酒館業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成重大不利影響。

本集團英式酒館業務營運所在市場的消費者習慣或會不時轉變，數碼媒體運用及不斷擴張的送餐服務市場亦令競爭加劇。倘無法應對日益激烈的競爭、有效細分市場並建立品牌、將產品適當定價，以及調整產品組合以迎合消費者需求，均可能導致收入減少、盈利能力下降，以及市場份額及增長率低於預期。

### 供應鏈及分銷

本集團英式酒館業務遍佈英格蘭、蘇格蘭及威爾斯。本集團透過多項內部物流資源管理供應鏈，並依賴眾多主要供應商和第三方分銷商供應及交付商品，包括食物及飲料。該等供應商亦向本集團營運的釀酒廠供應原材料，以本集團旗下品牌生產及包裝啤酒。倘供應鏈及分銷服務因爆發疫症、制裁或罷工等事件而短暫或較長時間受到干擾，可能導致向客戶提供及交付商品或服務受阻而引致收入損失。長期缺乏或失去主要供應商或分銷商，亦可能導致採購替代品的成本大幅增加。此外，倘持續一段期間未能釀造、包裝及分銷啤酒，亦可能對收入與盈利能力構成長期不利影響。

## 其他資料(續)

### 成本壓力上升

本集團旗下管理的英式酒館持續面對成本上升壓力，以及營運成本與支出項目，尤其是公共服務成本、食品價格、僱員工資、國民保險供款，以及商業地稅方面大幅上調，不少此等成本因素並非本集團所能控制，包括近期國民生活工資水平和國民最低工資水平超乎預期之增幅，以及英國勞工權益之變化都將令僱主之成本有所增加。倘無法有效減輕此等不利影響，可能導致收入減少、盈利能力下降，以及增長率降低。除本集團管理的英式酒館外，承租英式酒館的牌照持有人及特許經營英式酒館的特許經營商面臨的任何困難，亦可能影響其履行支付責任的能力。

此行業尤其受勞動力短缺及薪酬通脹打擊。從歐盟前往英國的工作人口已有所減少。為招募及留聘足夠熟練及合資格員工，以及確保從本集團承辦商及其他服務供應商獲得充裕資源而需承受更高成本及面對更大挑戰，承租英式酒館的牌照持有人及特許經營英式酒館的特許經營商亦面對類似情況。

### 健康、安全、僱傭及資料保障規例

倘未能遵守食物安全和健康及安全法規，並對本集團管理的英式酒館或由牌照持有人及特許經營商佔用之英式酒館、營業處或釀酒廠中的任何顧客、僱員或租戶造成嚴重傷害或人命損失，可能會對本集團商譽構成重大及不利影響，更可能導致相關當局進行調查，繼而帶來潛在的重大財務損失。食品供應鏈出現任何問題，包括提供錯誤的致敏原資料，導致任何顧客患上嚴重疾病或喪失性命，亦可能對本集團商譽造成重大及不利影響、對供應帶來限制、潛在增加商品的成本、減低銷售收入及盈利能力。

倘未能遵守與僱傭相關的法規之規定，可引致監管罰款及處罰、額外費用、盈利能力下降，並對本集團商譽，以及在招募及留聘熟練且合資格之僱員方面產生不利影響。

本集團之承租英式酒館業務受英格蘭及威爾斯的《酒館準則》(Pubs Code)及蘇格蘭的《蘇格蘭酒館準則》(Scottish Pubs Code)規管。未有遵守該等準則可能會影響本集團商譽及挽留與招募優質租戶之能力。

任何嚴重洩露個人資料事件或其他不遵守數據保障相關法例的情況，或會影響本集團商譽及營商能力，可能導致收入損失，並面臨因罰款、賠償及其他損害而造成的財務風險。

## 基建市場

本集團擁有之部分投資(例如水、氣體及電力)受價格管制並須嚴格遵守有關監管機構不時訂立的發牌條件、守則及指引。違反此等發牌條件、守則或指引可被判罰款，或於極端情況下相關機構可能會修訂、暫時吊銷及正式註銷有關牌照。利率及通脹率、能源成本高企、能源暴利稅、若干市場就能源零售價格設定上限，加上監管機構取態強硬，可能會影響本集團基建業務的回報。任何與社區期望有重大落差的營運手法都可引起監管機構或當地或國家政府關注，最終或會令規管重設及相關監管更趨嚴厲，以及產生影響聲譽的負面宣傳。基建項目需投放大量資金，而市場上只有少數主要從事相關業務之企業，因此不能保證就出售項目容易覓得合適的買家。

本集團公用事業投資項目所使用之分配及輸送網絡亦可能承受供應中斷風險。倘發生極端天氣及氣候事件、地震、風暴、水災、火災、嚴重破壞、恐怖襲擊、爆發疫症或任何其他不可預料之情況而導致服務中斷，其所引致的現金流損失及修復網絡支出可能相當龐大，亦可能損害客戶對本集團的印象並可能會招致索償及訴訟。此外，若干事故(例如恐怖襲擊)所造成的損失可能無法追討。軍事衝突與地緣政局不穩可能影響能源供應，並引發能源價格波動。供應中斷日趨頻繁及中斷時間日久可能會令分配及輸送網絡的經營相關成本大幅增加。所有此等不明朗因素可能對本集團業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成重大不利影響。

## 市場競爭激烈

本集團各業務在其各個營運市場中均面對激烈競爭。新營運商加入市場及現有競爭對手的價格競爭加劇、產品創新及技術進步，均可能對本集團業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。本集團面對的競爭風險包括(a)在香港、內地及其他海外市場從事物業投資與發展的發展商數目日益增加，可能影響本集團市場佔有率及回報；及(b)其他競爭對手帶來激烈競爭與價格壓力，有關風險可能對本集團業務、財務狀況、營運業績或發展前景造成不利影響。面對競爭激烈之市場環境，若本集團未能識別及適應不斷轉變之消費者行為及偏好，或未能妥善處理失實指控、投訴或負面傳媒報道(包括社交媒體報道)，本集團之業務表現及維持其競爭優勢之能力或會遭受重大不利影響。



## 其他資料(續)

### 招募與挽留人才

本集團經營業務所在地之勞動市場正經歷短期及長期結構性變化。勞動力需求日漸受到技術人員短缺、人口結構變化、員工期望日益提高，以及生活成本壓力所影響。該等情況可能導致員工流失率上升、營運成本增加，以及勞動力穩定性下降。集團要員流失或難以招募人才可能會影響集團業務之穩定性、績效及營運，並可能影響其人力資源規劃。

### 開拓新業務及投資領域

本集團致力拓展環球優質投資，保持業務均衡及穩固，提升盈利質素及強化固定收入基礎，以平衡及減少與物業發展周期有關的固有風險。本集團已開拓符合其準則之投資項目，投資於新業務範疇及營運據點以締造新的固定收入來源，並將繼續尋求相關合適機遇，惟不能保證本集團可成功實施其業務拓展策略，或有關策略可達致預期效果。此外，本集團於尋求新商機時面對更為激烈的競爭，由於市場資金流動性充裕及回報要求較低，競標者對資產估值更為進取。拓展新行業及新市場亦使本集團面對新增不確定因素，包括但不限於可能於個別行業及市場營運經驗不足、面對政府政策及規例轉變，以及該等行業與市場出現其他不利發展所帶來的風險等。此外，亦不能保證所有投資者均認同本集團可能開拓之新業務或投資領域。

### 收購及出售事項

一如過往，倘市場出現合適機會，本集團或會不時進行收購或出售事項。儘管本集團進行潛在收購前會作盡職審查及詳細分析，但不能保證相關審查及分析，可充分呈現目標公司可能隱藏之所有問題、潛在負債及尚待解決的糾紛。此外，本集團或有關專家對目標公司進行之評估及分析乃以多項假設為基礎，不能保證該等假設均屬正確或適當，或將會變成事實。用於分析的相關理據及狀況可能已隨時間不斷改變，新理據出現及狀況變化可能影響原有假設，而根據該等原有假設進行之評估及分析亦可能失效。

涉及收購及出售事項之交易一般需經磋商並簽訂協議，即使簽訂最終協議，仍可能需要取得主管當局就反壟斷、國家安全、外商投資、海外補貼及其他監管所給予之批准，主管當局可能視乎條件是否符合方會批准交易或禁止進行交易。不能保證任何該等交易或建議將會進行；或將會取得任何該等批准或其他條件將獲履行；即使取得該等批准，第三方也有可能就該等批准提出訴訟。倘建議交易並無進行或被禁止進行，或相關批准被撤回，以致有關交易未能完成，本集團將須承擔有關交易的重大開支（如法律、會計及其他費用），且無法取得預期裨益（例如提高盈利、擴大業務規模、增強競爭優勢及提升市場份額等）。審批外國投資之程序或需時更長及日趨繁複，尤以電網、燃氣網絡及處理數據之資產等「重要」基建資產為然。地緣政局緊張及貿易政策引致該等趨勢加速發展，此乃由於部分政府對海外投資實施額外監管規例，以免當地企業被海外收購，以及保障策略資產不受海外控制。本集團不一定能將目標業務與本集團業務成功整合，亦未必可藉收購事項取得任何協同效益，以致成本、時間及資源因而增加。於海外進行之收購及出售而言，本集團亦可能承受地方、國家及國際上各種政治、社會、法律及監管規定不時轉變的影響。本集團與當地僱員、客戶、政府機構及壓力團體交涉時，亦可能需面對各種文化差異問題。

## 策略夥伴

本集團若干業務透過其分攤控制權（全部或部分）的非全資附屬公司、聯營公司及合營企業經營，並與策略或業務夥伴組成策略聯盟。不能保證任何該等策略或業務夥伴將保持與本集團的關係。本集團未必能夠繼續執行對其非全資附屬公司、聯營公司與合營企業的既定策略。此外，本集團的合營夥伴可能(a)擁有與本集團不一致的經濟或業務利益或目標；(b)作出不符合本集團政策或目標的行動；(c)出現股權控制變動；(d)面對財務及其他困難；或(e)不能或不願意履行其合營責任，此等情況均可能影響本集團業務、財務狀況、營運業績或發展前景。

## 其他資料(續)

### 關連交易

根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則(「上市規則」)，長江和記實業有限公司(「長和」)已被聯交所視作本公司的關連人士。長和亦於聯交所上市。本集團相信其與長和之關係對其業務有重大優勢，惟本集團與長和或其附屬公司所進行之任何交易均構成上市規則項下之關連交易，除非獲得豁免，否則須遵守上市規則的適用規定，包括刊發公告、於股東大會上獲得獨立股東批准，以及於年報及財務報表內作出披露。有關須取得獨立股東批准之規定亦可能會引致不可預知的情況，以致妨礙本集團業務活動及增加其風險。獨立股東亦可能作出與本集團利益相抵觸之行動。

### 過往表現及前瞻性陳述

本中期報告內所載本集團過往表現及營運業績僅屬歷史數據，過往表現並不保證本集團日後之業績。本中期報告或載有前瞻性陳述及意見而當中涉及風險及不明朗因素。實際業績可能與前瞻性陳述及意見中論及之預期表現有重大差異。本集團、其董事、本集團之僱員及代理均不承擔(a)更正或更新本中期報告所載前瞻性陳述或意見之任何責任；及(b)倘因任何前瞻性陳述或意見不能實現或變成不正確而引致之任何責任。

# 中期財務報表

## 綜合收益表

截至2026年6月30日止六個月

|                 | 附註  | (未經審核)      |             |
|-----------------|-----|-------------|-------------|
|                 |     | 2026<br>百萬元 | 2025<br>百萬元 |
| 集團收入            |     | 40,306      | 25,386      |
| 攤佔合營企業之收入       |     | 14,158      | 13,740      |
|                 | (2) | 54,464      | 39,126      |
| 集團收入            |     | 40,306      | 25,386      |
| 收取合營企業利息        |     | 406         | 480         |
| 投資及其他           |     | 703         | 930         |
| 營運成本            |     |             |             |
| 物業及有關成本         |     | (21,396)    | (6,146)     |
| 英式酒館營運及有關成本     |     | (6,760)     | (6,646)     |
| 薪金及有關支出         |     | (6,080)     | (5,828)     |
| 利息及其他融資成本       |     | (922)       | (1,000)     |
| 折舊              |     | (1,171)     | (1,060)     |
| 其他支出            |     | (268)       | (252)       |
|                 |     | (36,597)    | (20,932)    |
| 金融工具之得益         |     | 432         | 1,115       |
| 投資物業之公平值減少      |     | (2,142)     | (542)       |
| 聯營公司減值          |     | (6,023)     | —           |
| 出售英國合營企業之溢利     |     | 8,961       | —           |
| 攤佔合營企業出售英國企業之溢利 |     | 826         | —           |
| 攤佔合營企業之溢利       |     | 1,995       | 2,061       |
| 攤佔聯營公司之溢利       |     | 96          | 77          |
| 除稅前溢利           | (3) | 8,963       | 8,575       |
| 稅項              | (4) | (810)       | (2,017)     |
| 期內溢利            |     | 8,153       | 6,558       |
| 非控股股東           |     | 673         | (113)       |
| 永久資本證券          |     | (143)       | (143)       |
| 股東應佔溢利          |     | 8,683       | 6,302       |
| 每股溢利            | (6) | \$2.48      | \$1.80      |

## 中期財務報表(續)

## 綜合全面收益表

截至2026年6月30日止六個月

|                   | (未經審核)      |             |
|-------------------|-------------|-------------|
|                   | 2026<br>百萬元 | 2025<br>百萬元 |
| 期內溢利              | 8,153       | 6,558       |
| 將轉入收益表之其他全面收益     |             |             |
| 伸算香港以外業務財務報表匯兌得益  | 1,138       | 15,501      |
| 作對沖用銀行借款之伸算匯兌虧損   | (371)       | (756)       |
| 衍生金融工具之虧損         |             |             |
| 淨投資對沖             | (295)       | (9,209)     |
| 現金流對沖             | (85)        | (170)       |
| 攤佔合營企業之其他全面收益     | (41)        | (313)       |
| 已轉入收益表之其他全面收益     |             |             |
| 已出售合營企業之伸算匯兌得益    | (197)       | —           |
| 作對沖用銀行借款之伸算匯兌得益   | (12)        | —           |
| 衍生金融工具之累計得益       |             |             |
| 淨投資對沖—已出售合營企業     | (234)       | —           |
| 現金流對沖—已償還作對沖用銀行借款 | (81)        | —           |
| 不可轉入收益表之其他全面收益    |             |             |
| 攤佔合營企業之其他全面收益     | 72          | 12          |
| 除稅後其他全面收益         | (106)       | 5,065       |
| 全面收益總額            | 8,047       | 11,623      |
| 非控股股東             | 565         | (187)       |
| 永久資本證券            | (143)       | (143)       |
| 股東應佔全面收益總額        | 8,469       | 11,293      |

## 綜合財務狀況表

2026年6月30日結算

|              | (未經審核)<br>30/6/2026<br>百萬元 | (經審核)<br>31/12/2025<br>百萬元 |
|--------------|----------------------------|----------------------------|
| 非流動資產        |                            |                            |
| 固定資產         | 72,389                     | 72,868                     |
| 投資物業         | 154,408                    | 151,694                    |
| 合營企業         | 73,055                     | 86,348                     |
| 聯營公司         | 1,210                      | 7,118                      |
| 投資           | 7,025                      | 7,123                      |
| 商譽           | 2,692                      | 2,715                      |
| 衍生金融工具       | 2,999                      | 2,636                      |
| 其他非流動資產      | 4,910                      | 4,890                      |
|              | 318,688                    | 335,392                    |
| 流動資產         |                            |                            |
| 待售物業         | 101,849                    | 122,799                    |
| 應收賬款、預付款項及其他 | 8,979                      | 7,479                      |
| 應收貸款         | 1,671                      | 2,085                      |
| 投資           | 1,950                      | -                          |
| 銀行結存及定期存款    | 65,682                     | 41,743                     |
|              | 180,131                    | 174,106                    |
| 流動負債         |                            |                            |
| 應付賬款、應付費用及其他 | 18,445                     | 18,910                     |
| 銀行及其他借款      | 10,087                     | 11,643                     |
| 客戶訂金         | 1,789                      | 7,330                      |
| 稅項準備         | 516                        | 1,189                      |
|              | 30,837                     | 39,072                     |
| 流動資產淨值       | 149,294                    | 135,034                    |
| 非流動負債        |                            |                            |
| 銀行及其他借款      | 33,690                     | 39,717                     |
| 遞延稅項負債       | 15,427                     | 14,889                     |
| 租賃負債         | 4,742                      | 4,856                      |
| 衍生金融工具       | 2,515                      | 2,283                      |
|              | 56,374                     | 61,745                     |
| 資產淨值         | 411,608                    | 408,681                    |
| 上列項目代表：      |                            |                            |
| 股本及股本溢價      | 236,471                    | 236,471                    |
| 儲備           | 163,575                    | 159,971                    |
| 股東權益         | 400,046                    | 396,442                    |
| 永久資本證券       | 7,929                      | 7,929                      |
| 非控股股東權益      | 3,633                      | 4,310                      |
| 權益總額         | 411,608                    | 408,681                    |

## 中期財務報表(續)

## 簡明綜合權益變動表

截至2026年6月30日止六個月

|                   | 股東權益      |             |               |           | 永久<br>資本證券<br>百萬元 | 非控股<br>股東權益<br>百萬元 | (未經審核)<br>權益總額<br>百萬元 |
|-------------------|-----------|-------------|---------------|-----------|-------------------|--------------------|-----------------------|
|                   | 股本<br>百萬元 | 股本溢價<br>百萬元 | 儲備(附註)<br>百萬元 | 總額<br>百萬元 |                   |                    |                       |
| 2025年1月1日結餘       | 3,500     | 232,971     | 151,204       | 387,675   | 7,929             | 4,596              | 400,200               |
| 全面收益總額            | -         | -           | 11,293        | 11,293    | 143               | 187                | 11,623                |
| 非控股股東權益變化         | -         | -           | -             | -         | -                 | (13)               | (13)                  |
| 永久資本證券分派          | -         | -           | -             | -         | (143)             | -                  | (143)                 |
| 已派予非控股股東股息        | -         | -           | -             | -         | -                 | (108)              | (108)                 |
| 已派予股東股息           | -         | -           | -             | -         | -                 | -                  | -                     |
| 2024年末期股息每股\$1.35 | -         | -           | (4,725)       | (4,725)   | -                 | -                  | (4,725)               |
| 2025年6月30日結餘      | 3,500     | 232,971     | 157,772       | 394,243   | 7,929             | 4,662              | 406,834               |
| 2026年1月1日結餘       | 3,500     | 232,971     | 159,971       | 396,442   | 7,929             | 4,310              | 408,681               |
| 全面收益總額            | -         | -           | 8,469         | 8,469     | 143               | (565)              | 8,047                 |
| 非控股股東權益變化         | -         | -           | -             | -         | -                 | (23)               | (23)                  |
| 永久資本證券分派          | -         | -           | -             | -         | (143)             | -                  | (143)                 |
| 已派予非控股股東股息        | -         | -           | -             | -         | -                 | (89)               | (89)                  |
| 已派予股東股息           | -         | -           | -             | -         | -                 | -                  | -                     |
| 2025年末期股息每股\$1.39 | -         | -           | (4,865)       | (4,865)   | -                 | -                  | (4,865)               |
| 2026年6月30日結餘      | 3,500     | 232,971     | 163,575       | 400,046   | 7,929             | 3,633              | 411,608               |

## 附註：儲備

|                   | 業務<br>合併儲備<br>百萬元 | 股本<br>贖回儲備<br>百萬元 | 匯兌儲備<br>百萬元 | 對沖儲備<br>百萬元 | 保留溢利<br>百萬元 | 總額<br>百萬元 |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|
|                   | 百萬元               | 百萬元               | 百萬元         | 百萬元         | 百萬元         | 百萬元       |
| 2025年1月1日結餘       | (69,014)          | 693               | (5,831)     | 917         | 224,439     | 151,204   |
| 全面收益總額            | -                 | -                 | 3,666       | 1,313       | 6,314       | 11,293    |
| 已派予股東股息           | -                 | -                 | -           | -           | -           | -         |
| 2024年末期股息每股\$1.35 | -                 | -                 | -           | -           | (4,725)     | (4,725)   |
| 2025年6月30日結餘      | (69,014)          | 693               | (2,165)     | 2,230       | 226,028     | 157,772   |
| 2026年1月1日結餘       | (69,014)          | 693               | (3,674)     | 2,682       | 229,284     | 159,971   |
| 全面收益總額            | -                 | -                 | 1,602       | (1,888)     | 8,755       | 8,469     |
| 已派予股東股息           | -                 | -                 | -           | -           | -           | -         |
| 2025年末期股息每股\$1.39 | -                 | -                 | -           | -           | (4,865)     | (4,865)   |
| 2026年6月30日結餘      | (69,014)          | 693               | (2,072)     | 794         | 233,174     | 163,575   |

## 簡明綜合現金流量表

截至2026年6月30日止六個月

|                   | (未經審核)      |             |
|-------------------|-------------|-------------|
|                   | 2026<br>百萬元 | 2025<br>百萬元 |
| 經營業務之現金流入淨額       | 16,596      | 4,297       |
| 投資業務之現金流入淨額       |             |             |
| 合營企業投資/貸款         | (1,125)     | (6)         |
| 售出合營企業            | 24,950      | —           |
| 購入投資              | (2,087)     | —           |
| 其他投資業務            | (176)       | 77          |
|                   | 21,562      | 71          |
| 融資活動之現金支出淨額       |             |             |
| 償還銀行及其他借款淨額       | (7,836)     | (1,651)     |
| 已派予股東股息           | (4,865)     | (4,725)     |
| 其他融資活動            | (1,677)     | (1,687)     |
|                   | (14,378)    | (8,063)     |
| 現金及現金等值項目增加(減少)淨額 | 23,780      | (3,695)     |
| 匯兌差額              | (125)       | 606         |
| 1月1日現金及現金等值項目     | 41,199      | 34,182      |
| 6月30日現金及現金等值項目    | 64,854      | 31,093      |

### 附註：現金及現金等值項目

|             | 30/6/2026<br>百萬元 | 30/6/2025<br>百萬元 |
|-------------|------------------|------------------|
| 銀行結存及定期存款   | 65,682           | 33,005           |
| 減：受限制銀行結存   | (382)            | (576)            |
| 超過三個月到期定期存款 | (446)            | (1,336)          |
|             | 64,854           | 31,093           |

受限制銀行結存為根據內地房地產發展之要求而將物業銷售所得存放於銀行，並於符合若干條件前被限制使用的銀行結存。



## 中期財務報表(續)

## 中期財務報表附註

## 1. 編製基準

本中期財務報表乃根據國際會計準則第34號「中期財務報告」編製，並以港元列報。編製本中期財務報表所採用之重要會計政策，與截至2025年12月31日止年度財務報表所採用之重要會計政策一致。

採用於2026年1月1日起會計年度生效之經修訂IFRS會計準則對集團業績及財務狀況無重大影響。至於仍未生效之全新及經修訂IFRS會計準則，本集團現正評估其對集團業績及財務狀況之影響。

## 2. 收入及收益貢獻

本集團之主要業務為物業發展及投資、酒店及服務套房業務、物業及項目管理、英式酒館業務和投資基建及實用資產業務。

各主要業務之收入如下：

|           | 截至6月30日止六個月 |             |             |             |             |             |
|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|           | 集團          |             | 合營企業        |             | 總額          |             |
|           | 2026<br>百萬元 | 2025<br>百萬元 | 2026<br>百萬元 | 2025<br>百萬元 | 2026<br>百萬元 | 2025<br>百萬元 |
| 物業銷售      | 21,618      | 7,363       | –           | 3           | 21,618      | 7,366       |
| 物業租務      | 2,964       | 2,937       | 63          | 65          | 3,027       | 3,002       |
| 酒店及服務套房業務 | 2,317       | 2,180       | 12          | 12          | 2,329       | 2,192       |
| 物業及項目管理   | 393         | 382         | 60          | 62          | 453         | 444         |
| 英式酒館業務    | 13,014      | 12,524      | –           | –           | 13,014      | 12,524      |
| 基建及實用資產業務 | –           | –           | 14,023      | 13,598      | 14,023      | 13,598      |
|           | 40,306      | 25,386      | 14,158      | 13,740      | 54,464      | 39,126      |

並以地區概括如下：

|    | 截至6月30日止六個月 |             |             |             |             |             |
|----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|    | 集團          |             | 合營企業        |             | 總額          |             |
|    | 2026<br>百萬元 | 2025<br>百萬元 | 2026<br>百萬元 | 2025<br>百萬元 | 2026<br>百萬元 | 2025<br>百萬元 |
| 香港 | 25,172      | 7,196       | 20          | 21          | 25,192      | 7,217       |
| 內地 | 814         | 4,165       | 52          | 52          | 866         | 4,217       |
| 英國 | 14,040      | 13,778      | 4,592       | 4,987       | 18,632      | 18,765      |
| 其他 | 280         | 247         | 9,494       | 8,680       | 9,774       | 8,927       |
|    | 40,306      | 25,386      | 14,158      | 13,740      | 54,464      | 39,126      |

## 2. 收入及收益貢獻(續)

各主要業務經分配營運成本後之收益貢獻如下：

|                           | 截至6月30日止六個月 |             |             |             |             |             |
|---------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                           | 集團          |             | 合營企業        |             | 總額          |             |
|                           | 2026<br>百萬元 | 2025<br>百萬元 | 2026<br>百萬元 | 2025<br>百萬元 | 2026<br>百萬元 | 2025<br>百萬元 |
| 物業銷售                      | 765         | 1,772       | –           | (4)         | 765         | 1,768       |
| 物業租務                      | 2,330       | 2,268       | 47          | 47          | 2,377       | 2,315       |
| 酒店及服務套房業務                 | 856         | 793         | 1           | 1           | 857         | 794         |
| 物業及項目管理                   | 160         | 156         | 25          | 26          | 185         | 182         |
| 英式酒館業務                    | 719         | 629         | –           | –           | 719         | 629         |
| 基建及實用資產業務                 | –           | –           | 4,556       | 4,576       | 4,556       | 4,576       |
|                           | 4,830       | 5,618       | 4,629       | 4,646       | 9,459       | 10,264      |
| 銀行及其他借款融資成本               | (795)       | (883)       | (1,334)     | (1,336)     | (2,129)     | (2,219)     |
|                           | 4,035       | 4,735       | 3,295       | 3,310       | 7,330       | 8,045       |
| 金融工具之得益                   |             |             |             |             | 558         | 726         |
| 房地產投資信託權益                 |             |             |             |             | 200         | 184         |
| 公平值變化                     |             |             |             |             |             |             |
| 房地產投資信託                   |             |             |             |             | (255)       | 475         |
| 投資物業(扣除稅項)                |             |             |             |             | (2,119)     | (520)       |
| 匯賢產業信託減值                  |             |             |             |             | (6,023)     | –           |
| 出售UK Power Networks JV之溢利 |             |             |             |             | 8,961       | –           |
| 攤佔合營企業出售UK Rails之溢利       |             |             |             |             | 826         | –           |
| 其他                        |             |             |             |             | 304         | 600         |
| 稅項                        |             |             |             |             |             |             |
| 集團                        |             |             |             |             | (833)       | (2,039)     |
| 合營企業                      |             |             |             |             | (796)       | (913)       |
| 非控股股東                     |             |             |             |             | 673         | (113)       |
| 永久資本證券                    |             |             |             |             | (143)       | (143)       |
| 股東應佔溢利                    |             |             |             |             | 8,683       | 6,302       |

各主要業務收益貢獻資料列載於中期報告內第8頁至第18頁之管理層討論及分析。

## 中期財務報表(續)

## 3. 除稅前溢利

|               | 截至6月30日止六個月 |       |
|---------------|-------------|-------|
|               | 2026        | 2025  |
|               | 百萬元         | 百萬元   |
| 除稅前溢利已扣除下列項目： |             |       |
| 利息及其他融資成本     |             |       |
| 銀行及其他借款       | 914         | 1,049 |
| 減：資本化金額       | (119)       | (166) |
|               | 795         | 883   |
| 租賃負債          | 127         | 117   |
| 已售物業成本        | 20,317      | 3,779 |
| 已售英式酒館產品成本    | 3,392       | 3,414 |

## 4. 稅項

|      | 截至6月30日止六個月 |       |
|------|-------------|-------|
|      | 2026        | 2025  |
|      | 百萬元         | 百萬元   |
| 本期稅項 |             |       |
| 香港   | 381         | 431   |
| 香港以外 | 314         | 1,404 |
| 遞延稅項 | 115         | 182   |
|      | 810         | 2,017 |

## 5. 中期股息

董事會於2026年8月13日宣佈派發中期股息每股\$0.41(2025 – \$0.39)，總額為\$1,435,000,000(2025 – \$1,365,000,000)。

## 6. 每股溢利

每股溢利乃根據股東應佔溢利，以期內已發行股份3,499,778,333股(2025 – 3,499,778,333股)計算。

## 7. 賬齡分析

應收賬款按合同條款之賬齡分析如下：

|       | 30/6/2026 | 31/12/2025 |
|-------|-----------|------------|
|       | 百萬元       | 百萬元        |
| 一個月內  | 1,665     | 1,700      |
| 二至三個月 | 88        | 101        |
| 三個月以上 | 208       | 227        |
|       | 1,961     | 2,028      |

## 7. 賬齡分析(續)

應付賬款按發票日及信用條款之賬齡分析如下：

|       | 30/6/2026<br>百萬元 | 31/12/2025<br>百萬元 |
|-------|------------------|-------------------|
| 一個月內  | 3,981            | 3,544             |
| 二至三個月 | 34               | 50                |
| 三個月以上 | 24               | 13                |
|       | 4,039            | 3,607             |

## 8. 財務資產及財務負債之公平值

投資及衍生金融工具使用以下類別的估值元素以公平值計量：

第1級：活躍市場報價

第2級：報價以外的可直接或間接觀察之估值元素

第3級：包括折現之現金流預測及基於假設之估計等非可觀察市場數據之估值元素

投資及衍生金融工具之公平值按估值元素等級匯總如下：

|         | 第1級              |                   | 第2級              |                   | 第3級              |                   |
|---------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|         | 30/6/2026<br>百萬元 | 31/12/2025<br>百萬元 | 30/6/2026<br>百萬元 | 31/12/2025<br>百萬元 | 30/6/2026<br>百萬元 | 31/12/2025<br>百萬元 |
| 投資      |                  |                   |                  |                   |                  |                   |
| 上市證券    | 3,101            | 3,359             | —                | —                 | —                | —                 |
| 非上市證券   | —                | —                 | 1,950            | —                 | 2,893            | 2,786             |
| 投資—酒店項目 | —                | —                 | —                | —                 | 1,031            | 978               |
| 衍生金融工具  |                  |                   |                  |                   |                  |                   |
| — 資產    | —                | —                 | 4,057            | 3,048             | —                | —                 |
| — 負債    | —                | —                 | (3,165)          | (2,658)           | —                | —                 |

## 中期財務報表(續)

### 8. 財務資產及財務負債之公平值(續)

就按第3級估值元素計量公平值的投資，其公平值以估值技術釐定並參考預算現金流量、最近交易的價格及與個別投資有關的其他特定估值元素。合理地更改其估值元素為其他可能之選擇再作估算，不會對集團之業績及財務狀況有重大影響。

以第3級估值元素計量的投資變動如下：

|              | 2026<br>百萬元 | 2025<br>百萬元 |
|--------------|-------------|-------------|
| 1月1日         | 3,764       | 1,714       |
| 於收益表確認之公平值得益 | 59          | 77          |
| 期內增添投資       | 151         | 271         |
| 匯兌差額         | (50)        | 221         |
| 6月30日        | 3,924       | 2,283       |

除賬面值為\$9,229,000,000之其他借款負債按中期結算日市場債券報價之公平值為\$8,539,000,000外，其他財務資產及財務負債(不包括租賃負債)的賬面值與其於中期結算日的公平值相約。

### 9. 承擔

於中期結算日，集團發展投資物業及其他項目之資本性承擔金額達\$1,521,000,000。

### 10. 中期財務報表審閱

本未經審核中期財務報表已由審核委員會作出審閱。